



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA  
लोकहितार्थं सत्यनिष्ठा  
Dedicated to Truth in Public Interest

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा  
31 मार्च 2022 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अनुपालन अहवाल  
Report of the Comptroller and Auditor General of India  
on Compliance Audit for the year ended 31 March 2022

Marathi



English

महाराष्ट्र शासन  
Government of Maharashtra  
वर्ष 2025 चा अहवाल क्र. 2  
Report No. 2 of 2025



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA  
लोकहितार्थं सत्यनिष्ठा  
Dedicated to Truth in Public Interest

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक  
यांचा 31 मार्च 2022 रोजी संपलेल्या वर्षाचा  
अनुपालन अहवाल



महाराष्ट्र शासन  
वर्ष 2025 चा अहवाल क्रमांक 2  
(अनुपालन अहवाल-नागरी)



**भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक  
यांचा 31 मार्च 2022 रोजी संपलेल्या वर्षाचा  
अनुपालन अहवाल**

**महाराष्ट्र शासन  
वर्ष 2025 चा अहवाल क्रमांक 2**



## अनुक्रमणिका

	संदर्भ	
	परिच्छेद	पृष्ठ क्र.
उपोद्घात		v
कार्यकारी सारांश		vii
<b>प्रकरण - I</b>		
<b>परिचय</b>		
या अहवालासंबंधी	1.1	1
लेखापरीक्षणार्थी संस्थांची रुपरेषा	1.2	2
लेखापरीक्षणासाठी प्राधिकार	1.3	3
प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई आणि प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-II, नागपूर, या कार्यालयांची संघटनात्मक संरचना	1.4	3
लेखापरीक्षणाचे नियोजन व अंमलबजावणी	1.5	3
लेखापरीक्षणास शासनाचा प्रतिसाद	1.6	4
<b>प्रकरण - II</b>		
<b>व्यवहारांचे लेखापरीक्षण</b>		
<b>गृहनिर्माण विभाग</b> मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज	2.1	9
<b>नगर विकास विभाग</b> जमिनीच्या उपलब्धतेची सुनिश्चिती न करता कामाची सुरुवात	2.2	34
<b>नगर विकास विभाग</b> विलंब प्रदान शुल्काची वसुली न करणे	2.3	39
<b>गृहनिर्माण विभाग</b> व्याजाचे नुकसान	2.4	41
<b>गृहनिर्माण विभाग</b> निधी अडकून राहणे	2.5	43
<b>महसूल व वन विभाग (मदत व पुनर्वसन)</b> सानुग्रह अनुदानाचे अतिरिक्त प्रदान	2.6	45

परिशिष्टे	संदर्भ	
	परिशिष्ट	पृष्ठ क्र.
प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या अधिकारक्षेत्रातील विभाग, स्वायत्त संस्था व सार्वजनिक उपक्रमांची समुहनिहाय यादी दर्शविणारे विवरण	1.1	49
विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद	1.2	52
शासनाकडून स्पष्टीकरणात्मक जापने प्राप्त न झालेल्या पुनरावलोकन/परिच्छेद यांची संख्या दर्शविणारे विवरणपत्र (2012-13 पासून)	1.3	61
कार्यवाही केल्याबद्दल स्पष्टीकरणात्मक जापने प्रलंबित असलेल्या लोक लेखा समिती/सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या शिफारशींचा विभागवार तपशील (डिसेंबर 2022 पर्यंत)	1.4	62

## उपोद्घात

31 मार्च 2022 रोजी संपलेल्या वर्षाचा हा अहवाल भारतीय राज्यघटनेच्या कलम 151 अन्वये महाराष्ट्राच्या राज्यपालांना सादर करण्यासाठी तयार करण्यात आला आहे.

हा अहवाल नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक (कर्तव्ये, अधिकार आणि सेवा शर्ती) अधिनियम, 1971 आणि त्याअंतर्गत भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकांनी जारी केलेल्या लेखापरीक्षण आणि लेखाविषयक नियम, 2020 मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र शासनाच्या शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या लेखापरीक्षणाशी संबंधित आहे. भारतीय राज्यघटनेच्या कलम 151 (2) अन्वये हा अहवाल राज्य विधिमंडळासमोर ठेवणे आवश्यक आहे.

या अहवालात नमूद केलेली निरीक्षणे ही 2021-22 या कालावधीतील लेखापरीक्षणा दरम्यान निदर्शनास आलेली आहेत. आवश्यकता असल्यास 2021-22 नंतरच्या काळातील घटनांचाही समावेश करण्यात आला आहे.

भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकांनी जारी केलेल्या लेखापरीक्षण मानकांनुसार हे लेखापरीक्षण करण्यात आले आहे.

टिप: मूळ इंग्रजी अहवालावरून अनुवादित; शंका समाधानासाठी कृपया इंग्रजी अहवाल पहावा.





## कार्यकारी सारांश

### या अहवालाविषयी

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा हा अहवाल महाराष्ट्र शासनाचे शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या अनुपालन लेखापरीक्षणातून निदर्शनास येणाऱ्या बाबींशी संबंधित आहे. अनुपालन लेखापरीक्षण म्हणजे भारतीय राज्यघटनेतील तरतुदी, लागू असलेले कायदे, नियम, नियमन आणि सक्षम अधिकाऱ्यांनी जारी केलेले विविध आदेश आणि सूचनांच्या अनुपालनाची खातरजमा करण्यासाठी लेखापरिक्षित केलेल्या संस्थांच्या खर्च आणि महसुलाची तपासणी करणे.

लेखापरीक्षणाचे महत्त्वाचे निष्कर्ष विधिमंडळाच्या निदर्शनास आणून देणे हा या अहवालाचा मुख्य उद्देश आहे. लेखापरीक्षणाच्या निष्कर्षामुळे कार्यकारिणीला सुधारात्मक पाऊले उचलण्यास सक्षम करणे आणि धोरणे आणि मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे अपेक्षित आहे, ज्यामुळे संस्थांची कार्यक्षमता आणि वित्तीय व्यवस्थापन सुधारेल आणि अशा प्रकारे चांगल्या प्रशासनास हातभार लागेल.

या अहवालात सहा परिच्छेद आहेत, ज्यात मुंबई इमारत दुरुस्ती आणि पुनर्बांधणी कामकाज यावरील एक अनुपालन-आधारित संकल्पनागत परिच्छेद आणि पाच लेखापरीक्षण परिच्छेद यांचा समावेश आहे.

अतिरिक्त मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली महाराष्ट्र शासनाचे 24 विभाग, 20 स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील 40 उपक्रम असून त्यांचे लेखापरीक्षण प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्यामार्फत केले जाते.

### (परिच्छेद 1.1 आणि 1.2)

लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट केलेल्या 32 परिच्छेद आणि पुनरावलोकनांवरील स्पष्टीकरणात्मक जापने एक महिना ते 99 महिन्यांच्या कालावधीसाठी प्रलंबित होती. 16 विभागांकडून लोक लेखा समिती व सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या 501 शिफारशींवरील कार्यवाही टिप्पण्या प्रलंबित होत्या.

### (परिच्छेद 1.6.4)

**लेखापरीक्षणाचे महत्त्वपूर्ण निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत:**

मुंबईतील मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतींची दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळ जबाबदार होते.

लोक लेखा समितीने इमारतींचे तांत्रिक व शास्त्रोक्त पद्धतीने सर्वेक्षण करण्याची शिफारस (डिसेंबर 2017) केली असतानाही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने विद्यमान

उपकर इमारतींची प्रत्यक्ष दुरुवस्था जाणून घेण्यासाठी इमारतींची दृश्य पाहणी सुरुच ठेवली.

धोरण तयार करण्यात आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यास विलंब झाल्याने 2,191 सदनिका असलेल्या मोडकळीस आलेल्या 20 उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी 13 ते 40 वर्षांहून अधिक काळ लांबणीवर पडली. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, पुनर्विकास पूर्ण झालेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 14 प्रकल्पांपैकी एका पूर्ण झालेल्या प्रकल्पामध्ये विद्यमान सदनिका धारकांना देय लाभ न देता मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले.

रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने रहिवाशांचे तीन प्रकारात वर्गीकरण केले. (i) अधिकृत भाडेकरू, (ii) अवैध व्यवहारांद्वारे सदनिका मिळविणारे अनधिकृत भाडेकरू आणि (iii) अतिक्रमण करणारे. अधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्वसन जुन्या उपकर इमारतींचे भाडेहक्क सोडण्याच्या अधीन राहून पुनर्विकसित संक्रमण शिबिरात करण्यात येणार होते. बेकायदा व्यवहार करून सदनिका मिळविलेल्या अनधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्विकसित सदनिकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च वसूल करून मानवतेच्या आधारावर पुनर्वसन करण्यात येणार होते. तर, प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या पात्रतेचे निकष पूर्ण करणाऱ्या अतिक्रमणधारकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च तसेच बांधकाम व पायाभूत सुविधांच्या खर्चाच्या 25 टक्के रक्कम देड म्हणून वसूल करून त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येणार होते. प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या निकषांनुसार पात्र नसलेल्या अतिक्रमणधारकांना बाहेर काढण्यात येणार होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, 2013 मध्ये केलेल्या सर्वेक्षणानुसार 8,448 संक्रमण सदनिका अनधिकृत रहिवाश्यांच्या ताब्यात होत्या. तथापि, 2013 ते 2020 या कालावधीत अनधिकृत भाडेकरूंना बाहेर काढण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणतीही प्रभावी कारवाई केली नव्हती. तसेच, 2013 मध्ये शेवटचे सर्वेक्षण होऊन 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटला तरी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला संक्रमण सदनिकांच्या अनधिकृत कब्जाच्या मुद्द्यावर अंतिम तोडगा काढता आला नव्हता.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास कायद्यानुसार संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या भाडेकरूंनी पाणी शुल्क, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक होते. मार्च 2022 पर्यंत 53 पैकी 43 संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी ₹ 151.32 कोटींची थकबाकी होती. उर्वरित 10 संक्रमण शिबिरांकडून सेवा शुल्कापोटी कोणतेही देय बाकी नव्हते.

मार्च 2022 पर्यंत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या. महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकारी अभियंत्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार केला असल्याची सुनिश्चिती/खात्री करावयाची होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, एकूण 43 खासगी विकासकांपैकी

चाचणी-तपासणी केलेल्या ह्या 10 खाजगी विकासकांसोबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणताही कायदेशीर करार केला नव्हता.

पुनर्विकासाची कामे हाती घेतलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 10 खाजगी विकासकांपैकी तिघांना 1998 आणि 2000 मध्ये 302 संक्रमण सदनिका वाटप झाल्या होत्या. मार्च 2022 पर्यंत त्या ह्या तीन खाजगी विकासकांच्या ताब्यातच होत्या. शासनाने उत्तरात सांगितले की, एका विकासकाचा प्रकल्प पूर्णत्वाच्या मार्गावर असून झोपडपट्टी सुधार मंडळाने काम थांबविण्याची नोटिस जारी केलेल्या दुसऱ्या खाजगी विकासकाबाबत भाडेकरूंच्या निष्कासनाची कारवाई हाती घेतली जाईल. तिसऱ्या विकासकाच्या बाबतीत, भाडेकरूंना निष्कासित करून पुनर्विकासासाठी संक्रमण सदनिका पाडण्यात (मार्च 2023) आल्या आहेत. उत्तर त्वरित कारवाई करण्यासाठी प्रकल्पांच्या स्थितीची सुनिश्चिती करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या निरंतर संनियंत्रणाच्या अभावाकडे लक्ष वेधते.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या (मार्च 2011) ठरावानुसार संक्रमण सदनिका वाटप करताना विकासकांना एक वर्षाचे आगाऊ भाडे आणि तीन महिन्यांचे भाडे जमानत ठेव म्हणून भरणे आवश्यक होते. थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी तातडीने कारवाई करावी आणि वसुली न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, अशी शिफारस (डिसेंबर 2017) लोक लेखा समितीने केली होती. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 43 पैकी केवळ तीन खाजगी विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची देय थकबाकी भरली होती आणि उर्वरित 40 विकासकांची ₹ 261.14 कोटी थकबाकी मार्च 2022 पर्यंत वसूल करावयाची बाकी होती.

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली आणि महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देण्यात याव्या. तसेच, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली 1976 चे नियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी सेवाज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी असणे आवश्यक आहे. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विनियम 34 मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे मुख्य यादी राखली नव्हती. तसेच, अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीतील व्यक्तींना वाटप करण्याऐवजी इतर कारणांसाठी वळविण्यात आल्या होत्या आणि कर्मचारी निवास म्हणून अतिरिक्त सदनिका वळविणे अनियमित होते आणि त्यामुळे बेघर उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचे मुख्य उद्दिष्ट असफल ठरले.

पुनर्निर्माण विभागाचे कार्यकारी अभियंता, उपकर इमारतींच्या पुनर्निर्माण/पुनर्विकासामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिकांचा ताबा घेतल्यानंतर, अतिरिक्त सदनिका

उप- मुख्य अधिकारी, पुनर्रचना सदनिका यांच्याकडे सुपूढ करतात. मुख्य यादी समितीच्या मान्यतेनंतर पात्र व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केले जाते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ताबा देणे/घेणे वगळता कार्यकारी अभियंते किंवा उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्रचना सदनिका यांनी विकासकांकडून प्राप्त झालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

### शिफारशी

1. शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण/मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास लोक लेखा समितीने शिफारस केल्यानुसार शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे सर्वेक्षण करण्याची सुनिश्चिती करण्याचे निर्देश द्यावे.
2. शासनाने पुनर्बाधणी आणि पुनर्विकास प्रकल्पांची पूर्तता कालबद्ध रितीने होईल याची सुनिश्चिती करावी.
3. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ संक्रमण सदनिकांमधील अनधिकृत ताबेधारकांना शोधून काढण्यासाठी आणि संक्रमण सदनिकांमधील ताबेधारकांकडून थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी उपाययोजना करेल ह्याची सुनिश्चिती करावी.
4. शासनाने खाजगी विकासकांकडून भाड्याच्या थकीत देयबाकी वसुलीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून योग्य कारवाई केली जाईल याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी खाजगी विकासकांबरोबर कटाक्षाने करार केला जाईल ह्याची सुद्धा सुनिश्चिती करावी.
5. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ नियमानुसार भाडेकरूंची मुख्य यादी तयार करेल आणि योग्य दस्तऐवजीकरणानंतर अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप करेल ह्याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने विकासकांकडून प्राप्त अतिरिक्त सदनिकांचा आणि त्यांच्या वाटपाचा तपशील दर्शविणाऱ्या नोंदवह्यांच्या रूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवण्याची देखील सुनिश्चिती करावी.
6. शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ पुनर्रचित इमारतींमधील ताबेदारांकडून सामायिक सेवांकरीता थकीत सेवा शुल्क आकारेल ह्याची सुनिश्चिती करावी

### (परिच्छेद 2.1)

- मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आवश्यक जमिनीच्या उपलब्धतेची सुनिश्चिती न करता कल्याण रिंगरोडच्या बांधकामाचे काम सुरु केल्याने आणि कल्याण-डोंबिवली महापालिकेने आवश्यक ती जागा हस्तांतरित न केल्याने हे काम मध्येच बंद पडले आणि परिणामी, ₹ 283.91 कोटींचा निष्फळ खर्चही झाला.

### (परिच्छेद 2.2)

- शासनाने मंजूर केलेल्या नऊ महिन्यांच्या कालावधीनंतरच्या अधिक कालावधीचे विलंब प्रदान शुल्काच्या अनियमितपणे माफ केल्यामुळे ₹ 12.14 कोटींच्या विलंब शुल्काची वसुली झाली नाही.

(परिच्छेद 2.3)

- मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाने चालू बँक खात्यात पडून असलेला निधी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या वित्त नियंत्रकांना हस्तांतरित करण्यास विलंब केल्याच्या परिणामी ₹ 1.58 कोटी व्याजाचे नुकसान झाले.

(परिच्छेद 2.4)

- महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने मागणी निर्धारण न करता गृहनिर्माण योजना कार्यान्वित केल्यामुळे फेब्रुवारी 2023 पर्यंत 903 विक्री न झालेल्या सदनिकांमुळे ₹ 267.52 कोटींचा निधी अडकून पडला.

(परिच्छेद 2.5)

- एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे अनेक प्रदाने रोखण्यासाठी असलेल्या प्रदान पद्धतीमधील त्रुटीमुळे राज्य आपत्ति निवारण निधीतून सानुग्रह अनुदानाचे ₹ 3.84 कोटीचे अतिरिक्त प्रदान झाले.

(परिच्छेद 2.6)



**प्रकरण - I**

**परिचय**





## प्रकरण - I

### परिचय

#### 1.1 या अहवालासंबंधी

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-1, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या अधिकार क्षेत्रातील विविध समुहांतर्गत येणारे शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि महाराष्ट्र शासनाचे सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम यांच्या अनुपालन लेखापरीक्षणातून निदर्शनास आलेल्या बाबींसंबंधी भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांचा हा अहवाल आहे. या कार्यालयाद्वारे लेखापरीक्षित विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांची समुहनिहाय यादी तक्ता क्र. 1.1 मध्ये दर्शविली आहे. तपशील परिशिष्ट 1.1 मध्ये दर्शविला आहे.

तक्ता 1.1: या कार्यालयाने लेखापरीक्षण केलेले विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांची समुहनिहाय यादी

समूहाचे नाव	विभागांची संख्या	स्वायत्त संस्थांची संख्या	सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांची संख्या
आरोग्य व कल्याण	07	04	16
शिक्षण, कौशल्य विकास आणि रोजगार	05	03	03
ग्रामीण विकास	01	--	01
कृषी, अन्न व संलग्न उद्योग	03	--	07
जल संपदा	02	07	03
नगर विकास	02	05	06
संस्कृती व पर्यटन	01	--	04
सामान्य प्रशासन	03	01	00
<b>एकूण</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>40</b>

भारतीय राज्यघटनेच्या तरतुदी, लागू असलेले कायदे, नियम, नियमन आणि सक्षम अधिकाऱ्यांनी जारी केलेले विविध आदेश व सूचनांच्या अनुपालनाची खातरजमा करून घेण्यासाठी लेखापरीक्षित संस्थांच्या खर्च आणि महसुलाची तपासणी करणे यास अनुपालन लेखापरीक्षण असे संबोधतात.

लेखापरीक्षणाचे महत्वाचे निष्कर्ष राज्य विधिमंडळाच्या नजरेस आणून देणे हा या अहवालाचा प्राथमिक उद्देश आहे. व्यवहारांचे स्वरूप, परिमाण आणि व्याप्ती यांच्या अनुरूप अहवालाच्या भौतिकतेचा स्तर असावा हे लेखापरीक्षणाच्या मानकांत अभिप्रेत असते. सुधारणात्मक कार्यवाही करण्यास तसेच धोरण ठरविण्यास, निर्देश देण्यास लेखापरीक्षणाचे निष्कर्ष कार्यकाऱ्यांना असे सहाय्यभूत असणे अपेक्षित आहे की, ज्यामुळे संस्थांची प्रचालन कार्यक्षमता व वित्तीय व्यवस्थापन सुधारेल, जेणेकरून उत्तम शासन व्यवस्थेस हातभार लागेल.

**अहवाल क्र. 2 (31 मार्च 2022 रोजी संपलेल्या वर्षाचा अनुपालन लेखापरीक्षण अहवाल)**

या प्रकरणात लेखापरीक्षणाचे प्राधिकार, संघटनात्मक संरचना, लेखापरीक्षणाचे नियोजन व व्याप्ती आणि लेखापरीक्षणाप्रति शासनाचा प्रतिसाद स्पष्ट केले आहेत. प्रकरण ॥ मध्ये शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या अनुपालन लेखापरीक्षणातून उद्भवणाऱ्या निरीक्षणांचा समावेश आहे.

अनुपालन लेखापरीक्षण अहवालाव्यतिरिक्त, संपादनूक अहवाल स्वतंत्रपणे तयार केले जातात.

**1.2 लेखापरीक्षणार्थी संस्थांची रुपरेषा**

राज्यातील सचिवालय स्तरावरील विभागांचे नेतृत्व अतिरिक्त मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव/ सचिव करतात आणि त्यांना संचालक/आयुक्त तसेच कनिष्ठ अधिकारी सहाय्य करतात.

मागील वर्षाच्या तुलनेत 2021-22 दरम्यानचा राज्य शासनाच्या राजकोषीय व्यवहारांचा सारांश तक्ता 1.2 मध्ये दर्शविण्यात आला आहे.

तक्ता 1.2: 2021-22 दरम्यानच्या राजकोषीय व्यवहारांचा सारांश

(₹ कोटीत)

2020-21	जमा	2021-22	2020-21	संवितरणे	2021-22
<b>विभाग अ: महसूल</b>					
<b>एकूण</b>					<b>एकूण</b>
269467.91	<b>महसुली जमा</b>	333311.57		310609.76	<b>महसुली खर्च</b>
164254.98	कर महसूल	220927.13		103853.75	सर्वसाधारण सेवा
15975.46	करेतर महसूल	19306.70		122023.44	सामाजिक सेवा
36504.01	केंद्रीय कर/ शुल्कांचा हिस्सा	54318.06		64336.19	आर्थिक सेवा।
52733.46	केंद्र शासनाकडून अनुदाने	38759.68		20396.38	सहाय्यक अनुदाने व अंशदाने
<b>विभाग ब: भांडवल व इतर</b>					
0	संकीर्ण भांडवली जमा	0		29686.70	<b>भांडवली खर्च</b>
1612.36*	कर्ज आणि अग्रिमांची वसुली	1178.88		2341.85	कर्ज आणि अग्रिमांची संवितरणे
87356.65	लोक ऋण जमा	90488.18 <sup>@</sup>		26427.28	लोक ऋणांचा परतावा <sup>@</sup>
11500.00	आकस्मिक निधीतून विनियोजने	0.00		1500.00	आकस्मिक निधी विनियोजन
10500.00	आकस्मिक निधी	0.00		11500.00	आकस्मिक निधी
88531.23	लोक लेखा जमा	119376.52		74787.55	लोक लेखांची संवितरणे
56482.28	प्रारंभीची रोख शिल्लक	68597.29		68597.29	अंतिम रोख शिल्लक
<b>525450.43</b>	<b>एकूण</b>	<b>612952.44</b>		<b>525450.43</b>	<b>एकूण</b>
<sup>@</sup> अर्थोपाय अग्रिमे आणि अधिकर्ष यांचे व्यवहार वगळून (जमा व संवितरणे ₹ 98.43 कोटी) * उच्चतर पूर्णांकित स्रोत: संबंधित वर्षाचे वित्तीय लेखे					

### 1.3 लेखापरीक्षणासाठी प्राधिकार

भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 149 आणि 151 आणि भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांच्या (कर्तव्ये, अधिकार आणि सेवाशर्ती) अधिनियम, 1971 अन्वये भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांना लेखापरीक्षणाचे प्राधिकार प्राप्त झाले आहेत. भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक, महाराष्ट्र शासनाचे शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमामधील महसूल व खर्चाचे लेखापरीक्षण भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षकांनी निर्गमित केलेल्या भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांच्या (कर्तव्ये, अधिकार आणि सेवा शर्ती) अधिनियम, 1971 च्या तरतुदीनुसार आणि लेखापरीक्षा आणि लेख्यांची नियमावली, 2020 नुसार करतात.

### 1.4 प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई आणि प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) -II, नागपूर, या कार्यालयांची संघटनात्मक संरचना

भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांच्या निर्देशानुसार, प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई आणि प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-II, महाराष्ट्र, नागपूर ही कार्यालये, त्यांच्या कार्यक्षेत्रातील विविध शासकीय विभाग व कार्यालये, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक उपक्रमांचे (लेखापरिक्षित संस्था) लेखापरीक्षण करतात. तक्ता 1.3 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या अधिकारक्षेत्रात आठ समूह आणि महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-II, महाराष्ट्र, नागपूर यांच्या अधिकारक्षेत्रात उर्वरित आठ समूह येतात.

तक्ता 1.3: समूहांचा तपशील

अ. क्र.	प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या लेखापरीक्षा अधिकार क्षेत्रातील समूह	महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-II, महाराष्ट्र, नागपूर यांच्या लेखापरीक्षा अधिकार क्षेत्रातील समूह
1	आरोग्य व कल्याण	ऊर्जा व वीज
2	शिक्षण, कौशल्य विकास व रोजगार	उद्योग व वाणिज्य
3	ग्रामीण विकास	परिवहन
4	कृषी, अन्न व संलग्न उद्योग	पर्यावरण, विज्ञान व तंत्रज्ञान
5	जल संपदा	सार्वजनिक बांधकामे
6	नगर विकास	वित्त
7	संस्कृति व पर्यटन	माहिती तंत्रज्ञान व दळणवळण
8	सामान्य प्रशासन	कायदा व सुव्यवस्था

### 1.5 लेखापरीक्षणाचे नियोजन व अंमलबजावणी

लेखापरीक्षण प्रक्रिया ही लेखापरिक्षित संस्थांचे खर्च आणि उत्पन्न झालेला महसूल, उपक्रमांची गंभीरता आणि गुंतागुंत, प्रत्यायोजित वित्तीय अधिकारांची पातळी आणि एकूण अंतर्गत नियंत्रणे आणि हितैषींच्या समस्या यांचे निर्धारण यावर आधारित लेखापरिक्षित संस्थांना भेडसावणाऱ्या समस्यांचे निर्धारण करून सुरू होते. या प्रक्रियेत

मागील लेखापरीक्षण निष्कर्षाचाही विचार केला जातो. या जोखीम निर्धारणाच्या आधारे लेखापरीक्षणाची वारंवारता आणि व्याप्ती निश्चित केली जाते. 2021-22 दरम्यान 238 घटकांचे लेखापरीक्षण करण्यासाठी 5,014 लेखापरीक्षा मनुष्य दिवस वापरण्यात आले. लेखापरीक्षण नियोजनात अशा घटकांचा/ संस्थांचा समावेश होता जे लक्षणीय समस्यांसाठी धोकादायक असल्याचे लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले होते.

प्रत्येक घटकाचे लेखापरीक्षण पूर्ण झाल्यानंतर तपासणी केलेल्या कार्यालयप्रमुखांना लेखापरीक्षण निष्कर्ष असलेले निरीक्षण अहवाल दिले जातात. तपासणी केलेल्या कार्यालयप्रमुखांनी निरीक्षण अहवाल प्राप्त झाल्यापासून एका महिन्याच्या आत लेखापरीक्षणाच्या निष्कर्षाची/निरीक्षणांची उत्तरे सादर करावीत, असे आवाहन करण्यात येते. जेव्हा उत्तरे प्राप्त होतात, तेव्हा लेखापरीक्षणाचे निष्कर्ष एकतर निकाली काढले जातात किंवा अनुपालनासाठी पुढील कार्यवाहीचा सल्ला दिला जातो. या निरीक्षण अहवालातून उद्भवणाऱ्या महत्त्वपूर्ण लेखापरीक्षण निरीक्षणांना भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद 151(2) अन्वये राज्यपालांना सादर केलेल्या लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट करण्याची प्रक्रिया केली जाते.

## **1.6 लेखापरीक्षणास शासनाचा प्रतिसाद**

### **1.6.1 प्रलंबित निरीक्षण अहवाल**

शासकीय विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक उपक्रमांच्या व्यवहारांची चाचणी-तपासणी करण्यासाठी आणि विहित नियम व कार्यपद्धतीनुसार त्यांच्या लेखांकनाचे आणि इतर महत्त्वपूर्ण दस्तऐवज ठेवले जात आहेत अथवा नाहीत याची पडताळणी करण्यासाठी त्यांच्या नियतकालिक तपासण्या केल्या जातात. या तपासण्यांनंतर निरीक्षण अहवाल तयार केले जातात जे तपासणी केलेल्या कार्यालयांच्या प्रमुखांना पाठविण्यात येतात आणि त्यांच्या प्रती निकटतम उच्च प्राधिका-यांना पाठविण्यात येतात. या निरीक्षण अहवालांमध्ये समाविष्ट असलेल्या लेखापरीक्षा अभिक्षणांवर केलेल्या कार्यवाहीवर संनियंत्रण करणे सुलभ व्हावे यासाठी संबंधित विभागांच्या सचिवांना प्रलंबित निरीक्षण अहवालांचे अर्धवार्षिक अहवाल पाठविण्यात येतात.

जून 2022 पर्यंत 4,580 निरीक्षण अहवाल (15,499 अभिक्षणे) निपटार्यासाठी प्रलंबित होते. निरीक्षण अहवाल आणि परिच्छेद यांचा वर्ष-निहाय तपशील **परिशिष्ट 1.2** मध्ये दर्शविला आहे. असे निदर्शनास आले की 8,069 परिच्छेद असलेले 3,184 निरीक्षण अहवाल पाच वर्षांहून अधिक काळ प्रलंबित आहेत. यावरून असे निदर्शनास येते की लेखापरीक्षण अहवालातील त्रुटींचे निराकरण करण्यासाठी समयोचित व प्रभावी पावले उचलली जात नाहीत.

### **1.6.2 विभागीय लेखापरीक्षा समिती**

महाराष्ट्र शासनाच्या वित्त विभागाने सर्व प्रशासकीय विभागांना, प्रलंबित निरीक्षण अहवाल व परिच्छेद यांचे पुनरावलोकन आणि निराकरण करण्यासाठी, लेखापरीक्षा समिती स्थापित करून त्वरित कार्यवाही करण्याचे निर्देश (डिसेंबर 1985) दिले.

लेखापरीक्षा समित्यांचे अध्यक्ष प्रशासकीय विभागाचे सहसचिव असून, सहसंचालक, लेखा व कोषागारे हे सदस्य म्हणून आणि उपसंचालक, लेखा व कोषागारे हे निमंत्रक असतात. लेखापरीक्षा कार्यालयातील उपमहालेखाकार पदापेक्षा कमी नसलेला प्रतिनिधी लेखापरीक्षा समितीला सहाय्य करतो. लेखापरीक्षा समितीच्या बैठका प्रत्येक तिमाहीत किमान एकदा तरी आयोजित करणे आवश्यक आहे.

**तक्ता 1.4** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे 2021-22 दरम्यान लेखापरीक्षा समितीच्या चार बैठका आयोजित केल्या होत्या.

**तक्ता 1.4: 2021-22 दरम्यान लेखापरीक्षण समितीच्या बैठकांचे आयोजन**

अ.क्र	प्रशासकीय विभागाचे नाव	बैठकांची संख्या	बंद केलेल्या निरीक्षण अहवालांची संख्या	बंद केलेल्या परिच्छेदांची संख्या
1	कृषी	1	30	137
2	महसूल व वन	3	31	472
एकूण		4	61	609

**तक्ता 1.4** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे निरीक्षण अहवाल आणि परिच्छेद मोठ्या प्रमाणात प्रलंबित असतानाही लेखापरीक्षा समितीच्या बैठका फारच कमी प्रमाणात आयोजित केल्या होत्या. तसेच, 2021-22 दरम्यान, प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या अधिकारक्षेत्रातील 24 प्रशासकीय विभागांपैकी फक्त दोन विभागांनी लेखापरीक्षा समिती बैठकीचे आयोजन केले होते.

### 1.6.3 प्रारूप परिच्छेदांना विभागांचा प्रतिसाद

सप्टेंबर 2022 व मे 2023 दरम्यान सहा प्रारूप परिच्छेद (एका संकल्पनाधारीत लेखापरीक्षणासहित) संबंधित विभागांच्या अतिरिक्त मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिवांना अर्धशासकीय पत्राद्वारे चार आठवड्यांच्या आत उत्तर पाठविण्याच्या विनंतीसह पाठविण्यात आले. एक संकल्पनाधारीत लेखापरीक्षण आणि चार प्रारूप परिच्छेदासंबंधी शासनाची उत्तरे प्राप्त झाली, परंतु या अहवालातील एका प्रारूप परिच्छेदासंबंधी कोणतेही उत्तर प्राप्त झाले नव्हते.

### 1.6.4 लेखापरीक्षण अहवालांचा पाठपुरावा

जानेवारी 2001 मध्ये महाराष्ट्र शासनाच्या वित्त विभागाने जारी केलेल्या सूचनांनुसार, राज्य विधानमंडळाला लेखापरीक्षा अहवाल सादर केल्यावर तीन महिन्यांच्या आत प्रशासकीय विभागांनी भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक यांच्या लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट असलेल्या परिच्छेदांविषयी स्पष्टीकरणात्मक जापने लेखापरीक्षकांच्या पडताळणीनंतर महाराष्ट्र विधीमंडळ सचिवालयाला सादर करणे आवश्यक होते. परंतु, प्रशासकीय विभागांनी या निर्देशांचे पूर्णतः अनुपालन केले नव्हते. वर्ष 2012-13 ते 2020-21 दरम्यानची प्रलंबित स्पष्टीकरणात्मक जापनांची स्थिती **तक्ता 1.5** मध्ये दर्शविली आहे. **परिशिष्ट 1.3** मध्ये विभाग-निहाय तपशील दर्शविला आहे.

तक्ता 1.5: 2012-13 ते 2020-21 दरम्यानची स्पष्टीकरणात्मक जापनांच्या प्रलंबितेची स्थिती

लेखापरीक्षण अहवाल	अहवाल सादर करण्याचा दिनांक	परिच्छेदांची व आढाव्यांची संख्या	प्राप्त झालेल्या स्पष्टीकरणात्मक जापनांची संख्या	प्रलंबित
2012-13	14 जून 2014 (सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र)	11	9	2
	24 डिसेंबर 2014 (आर्थिक क्षेत्र)	8	5	3
	14 जून 2014 (राजस्व क्षेत्र)	7	5	2
2013-14	10 एप्रिल 2015 (आर्थिक क्षेत्र)	5	4	1
	10 एप्रिल 2015 (राजस्व क्षेत्र)	5	4	1
2014-15	13 एप्रिल 2016 (राजस्व क्षेत्र)	5	4	1
2015-16	11 ऑगस्ट 2017 (सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र)	9	8	1
2016-17	28 मार्च 2018 (सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र)	18	17	1
	20 जुलै 2018 (राजस्व क्षेत्र)	4	2	2
2017-18	04 मार्च 2020 (राजस्व क्षेत्र)	4	2	2
	04 मार्च 2020 (सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम)	9	7	2
2018-19	08 सप्टेंबर 2020 (सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र व सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम)	12	10	2
		1	0	1
	08 सप्टेंबर 2020 (आर्थिक क्षेत्र आणि राजस्व क्षेत्र)	7	6	1
2019-21	25 मार्च 2022 (अनुपालन लेखापरीक्षण अहवाल)	5	4	1
		12	4	8
वर्ष 2022 चा अहवाल क्रमांक 3	25 ऑगस्ट 2022 (महाराष्ट्रातील 74 व्या संविधान सुधारणा अधिनियम यावरील संपादनूक लेखापरीक्षण)	1	0	1
एकूण		123	91	32

तक्ता 1.5 वरून निदर्शनास आल्याप्रमाणे, डिसेंबर 2022 पर्यंत लेखापरीक्षण अहवालात समाविष्ट 123 परिच्छेद आणि पुनरावलोकनांपैकी, 32 स्पष्टीकरणात्मक जापने प्रलंबित होती.

प्रलंबित लेखापरीक्षण अहवालांमध्ये समाविष्ट असलेल्या सर्व मुद्द्यांविषयी कार्यकाऱ्यांची जबाबदारी निश्चित करण्याच्या उद्देशाने लोक लेखा समिती आणि सार्वजनिक उपक्रम समिती प्रत्येक प्रकरणांत तिच्या शिफारशींवर विभागांनी किती कालावधीत कार्यवाही केल्याबद्दल टिप्पण्या पाठविणे आवश्यक आहे ते निश्चित करते.

2010-11 ते 2018-19 या वर्षांसाठीच्या लेखापरीक्षण अहवालांशी संबंधित 151 परिच्छेदांवर लोक लेखा समिती आणि सार्वजनिक उपक्रम समितीमध्ये चर्चा करण्यात

आली आणि 945 शिफारशी देण्यात आल्या, ज्यापैकी 501 शिफारशींवरील केलेल्या कार्यवाहीच्या टिप्पण्या प्रलंबित होत्या जे तक्ता 1.6 मध्ये दर्शविले आहे.

तक्ता 1.6: लोक लेखा समिती व सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या शिफारशींवरील कार्यवाही केल्याच्या प्रलंबित टिप्पण्यांची स्थिती

लेखापरीक्षण अहवालाचे वर्ष	लेखापरीक्षण अहवाल	लोक लेखा समितीचा व सार्वजनिक उपक्रम समिती अहवाल क्रमांक	लोक लेखा समिती व सार्वजनिक उपक्रम समितीचे वर्ष	लोक लेखा समिती व सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या शिफारशींची संख्या	कार्यवाही केल्याबद्दल टिप्पण्यांची प्रलंबित संख्या
2010-11	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	12, 17	2015-16	37	10
	राजस्व क्षेत्र;	9, 16	2015-16	26	11
	सार्वजनिक उपक्रम समिती	08, 09, 16, 20	2015-16, 2017-18	6	3
2011-12	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	29, 32	2017-18	44, 58	44
	आर्थिक क्षेत्र	35	2017-18	9	6
	राजस्व क्षेत्र;	33	2017-18	13	8
	सार्वजनिक उपक्रम समिती	08, 11, 18, 20	2015-16, 2017-18	10	4
2012-13	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	24	2015-16	18	17
	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	27, 31	2017-18	66	24
	आर्थिक क्षेत्र	38, 64	2017-18	32, 119	115
	राजस्व क्षेत्र;	37	2017-18	15	3
2013-14	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	19	2015-16	47	31
2014-15	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	47, 52, 57	2017-18	84	43
	राजस्व क्षेत्र;	54	2017-18	37	20
2015-16	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	40,41	2017-18	16, 16	32
	आर्थिक क्षेत्र	42, 39	2017-18	30, 33	27, 33
	राजस्व क्षेत्र;	56	2017-18	19	12
भाडेतत्वावर दिलेल्या शासकीय जमिनीचा अहवाल 2011-12		26	2015-16	171	19
2016-17	सामान्य आणि सामाजिक क्षेत्र	58,59,67	2017-18	13, 5, 21	39
<b>एकूण</b>				<b>945</b>	<b>501</b>

लोक लेखा समिती आणि सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या ज्या शिफारशींवर कार्यवाही केल्याबद्दल टिप्पण्या प्राप्त झाल्या नव्हत्या त्यांची विभाग-निहाय स्थिती परिशिष्ट 1.4 मध्ये दर्शविली आहे. परिशिष्ट 1.4 मध्ये दर्शविल्या प्रमाणे 16 विभागांकडून प्रलंबित असलेल्या 501 शिफारशींवरील कार्यवाही केल्याबद्दलच्या टिप्पण्यांपैकी 118 कार्यवाही केल्याबद्दल टिप्पण्या या जलसंपदा विभागाकडे प्रलंबित होत्या.





**प्रकरण - ॥**

**व्यवहारांचे लेखापरीक्षण**



## प्रकरण - II

### व्यवहारांचे लेखापरीक्षण

शासकीय विभाग, त्यांची क्षेत्रीय कार्यालये तसेच स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांच्या व्यवहारांच्या लेखापरीक्षणात साधन संपत्तीचे व्यवस्थापन आणि नियमितता, औचित्यता आणि काटकसर यांच्या मानकांचे पालन करण्यात त्रुटी आढळून आल्या. या पुढील परिच्छेदांमध्ये त्या प्रस्तुत केल्या आहेत.

### गृहनिर्माण विभाग

### महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरण

#### 2.1 मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज

मुंबईतील मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतींची दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ जबाबदार होते.

लोक लेखा समितीने इमारतींचे तांत्रिक व शास्त्रोक्त पद्धतीने सर्वेक्षण करण्याची शिफारस (डिसेंबर 2017) केली असतानाही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विद्यमान उपकर इमारतींची प्रत्यक्ष दुरुवस्था जाणून घेण्यासाठी इमारतींची दृश्य पाहणी सुरुच ठेवली.

धोरण तयार करण्यात आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यास विलंब झाल्याने 2,191 सदनिका असलेल्या मोडकळीस आलेल्या 20 उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी 13 ते 40 वर्षांहून अधिक काळ लांबणीवर पडली. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, पुनर्विकास पूर्ण झालेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 14 प्रकल्पांपैकी एका पूर्ण झालेल्या प्रकल्पामध्ये विद्यमान सदनिका धारकांना देय लाभ न देता मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले.

रहिवाश्यांच्या पुनर्वसनासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने रहिवाशांचे तीन प्रकारात वर्गीकरण केले. (i) अधिकृत भाडेकरू (ii) अवैध व्यवहारांद्वारे सदनिका मिळविणारे अनधिकृत भाडेकरू आणि (iii) अतिक्रमण करणारे. अधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्वसन आहे त्याच जागी पुनर्विकसित संक्रमण शिबिरात करण्यात येणार होते. बेकायदा व्यवहार करून सदनिका मिळविलेल्या अनधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्विकसित सदनिकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च वसूल करून मानवतेच्या आधारावर पुनर्वसन करण्यात येणार होते. तर, प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या पात्रतेचे निकष पूर्ण करणाऱ्या अतिक्रमणधारकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च तसेच बांधकाम व

पायाभूत सुविधांच्या खर्चाच्या 25 टक्के रक्कम दंड म्हणून वसूल करून त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येणार होते. प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या निकषांनुसार पात्र नसलेल्या अतिक्रमणधारकांना बाहेर काढण्यात येणार होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, 2013 मध्ये केलेल्या सर्वेक्षणानुसार 8,448 संक्रमण सदनिका अनधिकृत रहिवाश्यांच्या ताब्यात होत्या. तथापि, 2013 ते 2020 या कालावधीत अनधिकृत भाडेकरूंना बाहेर काढण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणतीही प्रभावी कारवाई केली नव्हती. तसेच, 2013 मध्ये शेवटचे सर्वेक्षण होऊन 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटला तरी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला संक्रमण सदनिकांच्या अनधिकृत कब्जाच्या मुद्द्यावर अंतिम तोडगा काढता आला नव्हता.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास कायद्यानुसार संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या भाडेकरूंनी पाणी शुल्क, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक होते. मार्च 2022 अखेरीस 53 पैकी 43 संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी 151.32 कोटींची थकबाकी होती. उर्वरित 10 संक्रमण शिबिरांकडून सेवा शुल्कापोटी कोणतेही देय बाकी नव्हते.

मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकाऱ्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार केला असल्याची सुनिश्चिती/खात्री करावयाची होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, एकूण 43 खाजगी विकासकांपैकी चाचणी-तपासणी केलेल्या 10 खाजगी विकासकांसोबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणताही कायदेशीर करार केला नव्हता.

पुनर्विकासाची कामे हाती घेतलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 10 खाजगी विकासकांपैकी तिघांना 1998 आणि 2000 मध्ये 302 संक्रमण सदनिका वाटप झाल्या होत्या. मार्च 2022 पर्यंत त्या या तीन खाजगी विकासकांच्या ताब्यातच होत्या. शासनाने उत्तरात सांगितले की, एका विकासकाचा प्रकल्प पूर्णत्वाच्या मार्गावर असून झोपडपट्टी सुधार मंडळाने काम थांबविण्याची नोटिस जारी केलेल्या दुसऱ्या खाजगी विकासकाबाबत भाडेकरूंच्या निष्कासनाची कारवाई हाती घेतली जाईल. तिसऱ्या विकासकाच्या बाबतीत, भाडेकरूंना निष्कासित करून पुनर्विकासासाठी संक्रमण सदनिका पाडण्यात आल्या आहेत

(मार्च 2023). उत्तर त्वरित कारवाई करण्यासाठी प्रकल्पांच्या स्थितीची सुनिश्चिती करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या निरंतर संनियंत्रणाच्या अभावाकडे लक्ष वेधते.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संक्रमण सदनिका वाटप करताना विकासकांना एक वर्षाचे आगाऊ भाडे आणि तीन महिन्यांचे भाडे जमानत ठेव म्हणून भरणे आवश्यक होते. थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी तातडीने कारवाई करावी आणि वसुली न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, अशी शिफारस (डिसेंबर 2017) लोक लेखा समितीने केली होती. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 43 पैकी केवळ तीन खाजगी विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची देय थकबाकी भरली होती आणि उर्वरित 40 विकासकांची ₹ 261.14 कोटी थकबाकी मार्च 2022 अखेरीस वसूल करावयाची बाकी होती.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देणे आवश्यक आहे. तसेच, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली नियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी यांचा समावेश असणे आवश्यक आहे. लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विनियम 34 मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे मुख्य यादी राखली नव्हती. तसेच, अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीतील व्यक्तींना वाटप करण्याऐवजी इतर कारणांसाठी वळविण्यात आल्या होत्या आणि कर्मचारी निवास म्हणून अतिरिक्त सदनिका वळविणे अनियमित होते आणि त्यामुळे उपकर इमारतींच्या बेघर भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचे मुख्य उद्दिष्ट असफल ठरले.

पुनर्निर्माण विभागाचे कार्यकारी अभियंता, उपकर इमारतींच्या पुनर्निर्माण/पुनर्विकासामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिकांचा ताबा घेतल्यानंतर, अतिरिक्त सदनिका उप-मुख्य अधिकारी, पुनर्रचना सदनिका यांच्याकडे सुपूर्द करतात. मुख्य यादी समितीच्या मान्यतेनंतर पात्र व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केले जाते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ताबा देणे/घेणे वगळता कार्यकारी अभियंते किंवा उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्रचना सदनिका यांनी विकासकांकडून मिळालेल्या/प्राप्त झालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

### 2.1.1 परिचय

मुंबई बेटिय शहरात 1940 पूर्वी अनेक जुन्या इमारती बांधल्या गेल्या आणि घरमालकांनी भाड्याने दिल्या. मुंबई भाडे, हॉटेल आणि लॉजिंग हाऊसेस दर नियंत्रण कायदा, 1947 नुसार भाडेकरूंनी भरलेली भाडी गोठविण्यात आली होती. घरमालकांना अत्यल्प भाडे मिळत असल्याने त्यांनी इमारतींच्या देखभालीमध्ये रस दाखवला नाही आणि त्यातील अनेक इमारती कोसळण्याच्या मार्गावर होत्या. त्यामुळे, महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना कायदा, 1969 लागू करून या इमारतींच्या दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणीची जबाबदारी स्वीकारली. याकरीता, जीर्ण झालेल्या उपकर इमारतींची दुरुस्ती अथवा पुनर्बांधणी करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची<sup>1</sup> स्थापना केली (1971). जुन्या मोडकळीस आलेल्या भाड्याने दिलेल्या ज्यावर दुरुस्ती उपकर आकारला जातो अशा इमारती उपकर इमारती असतात. त्यांच्या बांधकाम वर्षानुसार त्यांचे “अ”, “ब” आणि “क”<sup>2</sup> असे तीन वर्ग आहेत. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 लागू झाल्यानंतर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळांतर्गत आणण्यात आले.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची कार्ये (i) जुन्या व मोडकळीस आलेल्या इमारतींची सर्वसाधारण व संरचनात्मक दुरुस्ती करणे (ii) दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी करताना किंवा अशा इमारती कोसळल्यास अशा कोणत्याही इमारतींमधील रहिवाशांना तात्पुरती किंवा पर्यायी निवासव्यवस्था उपलब्ध करून देणे (iii) दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणीच्या पलीकडे असलेल्या जुन्या आणि मोडकळीस आलेल्या किंवा खर्चिक इमारती अधिग्रहित करण्यासाठी राज्य शासनाकडे प्रस्ताव सादर करणे (iv) पुनर्विकसित/पुनर्निर्मित इमारतींमधील पात्र भाडेकरूंना सदनिकांचे वाटप करणे (v) संक्रमण शिबिरातील भाडेकरूंकडून भाडे व सेवा शुल्क आणि पुनर्बांधणी केलेल्या सदनिकांच्या भाडेकरूंकडून भाडे वसूल करणे ही होती. याव्यतिरिक्त, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ बृहन्मुंबईसाठी विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत खासगी विकासकार्मांफत जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करते.

घरमालकांकडून उपकर इमारतींवरील देय दुरुस्ती उपकर हा बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून आकारला व संकलित केला जातो. मार्च 2022 अखेरीस मुंबई बेटिय शहरात 13,091 उपकर इमारती होत्या.

<sup>1</sup> बॉम्बेचे मुंबई असे नामकरण होण्यापूर्वी मंडळाचे नाव बॉम्बे इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ असे होते.

<sup>2</sup> सप्टेंबर 1940 पूर्वी बांधलेल्या इमारती अ वर्ग; सप्टेंबर 1940 ते डिसेंबर 1950 दरम्यान बांधलेल्या इमारती ब वर्ग; आणि जानेवारी 1951 ते सप्टेंबर 1969 दरम्यान बांधलेल्या इमारती क वर्ग.

### 2.1.2 संघटनात्मक संरचना

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 18(2) नुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामध्ये अध्यक्ष आणि उपाध्यक्षांसहित 17 इतर सदस्य असतात. अध्यक्ष व उपाध्यक्ष यांच्यासह सर्व सदस्य शासनातर्फे नियुक्त केले जातात. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या प्रमुखपदी मुख्य अधिकारी असतात.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळामध्ये अनुक्रमे उप-मुख्य अभियंता, संयुक्त मुख्य अधिकारी आणि मुख्य लेखा अधिकारी प्रमुखपदी असलेले तांत्रिक विभाग, मत्ता व्यवस्थापन विभाग आणि लेखा विभाग असे तीन विभाग आहेत. तांत्रिक विभागात 15 विभाग आहेत, ज्यांच्या प्रमुखपदी दुरुस्ती आणि पुनर्निर्माण कामांवर देखरेख करणारे कार्यकारी अभियंता असतात. मुख्य अधिकाऱ्यांच्या नियंत्रणाखाली कार्यरत निवासी कार्यकारी अभियंता पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करतात. मत्ता व्यवस्थापन विभागात उप-मुख्य अधिकारी प्रमुखपदी असलेले पुनर्बांधणी आणि संक्रमण शिबीर असे दोन उप-विभाग आहेत. पुनर्बांधणी विभाग हा पुनर्बांधणी झालेल्या सदनिकांचे व्यवस्थापन पाहत होता आणि संक्रमण सदनिकांचे व्यवस्थापन संक्रमण सदनिका विभाग पाहत होता.

### 2.1.3 लेखापरीक्षा व्याप्ती आणि कार्यपद्धती

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांच्या मार्च 2012 मध्ये संपलेल्या वर्षाच्या महाराष्ट्र शासनाच्या सर्वसाधारण व सामाजिक क्षेत्रावरील (सन 2013 चा अहवाल क्र. 3) अहवालातील परिच्छेद 2.2 मध्ये 'मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे कामकाज' या विषयावरील लेखापरीक्षण निष्कर्षाचा समावेश करण्यात आला होता. या अहवालावर लोक लेखा समितीमध्ये चर्चा झाली आणि 18 डिसेंबर 2017 रोजी राज्य विधिमंडळात शिफारसी सादर करण्यात आल्या. लोक लेखा समितीच्या शिफारशींवर केलेली कारवाई गृहनिर्माण विभागाकडून प्रतीक्षेत होती (जुलै 2024).

2017-18 ते 2021-22 या कालावधीसाठीचे सदरचे लेखापरीक्षण ऑक्टोबर 2022 ते डिसेंबर 2022 या कालावधीत करण्यात आले होते, ज्याचा उद्देश (i) उपकर इमारती शोधणे आणि दुरुस्ती करणे यासाठी मजबूत यंत्रणा अस्तित्वात होती किंवा कसे (ii) उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी आणि पुनर्विकासाची कामे प्रभावीपणे पार पाडली गेली किंवा कसे; आणि (iii) संक्रमण पुनर्रचित सदनिकांचे व्यवस्थापन आणि भाडेकरूंना सदनिकांचे वाटप प्रभावी होते किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हा होता.

याकरिता, मुख्य अधिकारी, मत्ता व्यवस्थापन शाखा आणि लेखा शाखेमधील अभिलेख्यांची चाचणी-तपासणी करण्यात आली. तसेच, चार क्षेत्रांतील 15 विभागांपैकी आठ विभागांची<sup>3</sup> (तांत्रिक विभाग) सुद्धा चाचणी-तपासणी करण्यात आली.

<sup>3</sup> प्रत्येक क्षेत्रातून दोन विभाग यादृच्छिक पद्धतीने निवडले गेले.



12 ऑक्टोबर 2022 रोजी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्यासमवेत एक आगमन बैठक आयोजित करण्यात आली होती, ज्यामध्ये लेखापरीक्षण उद्दिष्टे, व्याप्ती आणि कार्यपद्धतीवर चर्चा केली गेली. 10 ऑगस्ट 2023 रोजी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्यासमवेत निर्गमन बैठक सुद्धा आयोजित करण्यात आली होती.

लेखापरीक्षण सुरळीत पार पाडण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने वेळोवेळी नोंदी, माहिती आणि स्पष्टीकरण सादर करण्यात केलेल्या सहकार्य आणि सहाय्याबद्दल लेखापरीक्षण आभारी आहे

लेखापरीक्षण निष्कर्ष शासनाला जारी करण्यात आले (मे 2023). महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास महामंडळाकडून प्राप्त उत्तर (जुलै 2024) आणि त्यास शासनाने दिलेली मान्यता (सप्टेंबर 2024) अहवालात समाविष्ट करण्यात आले आहे. उत्तरात नमूद केलेल्या तथ्यांची आणि आकडेवारीची पडताळणीही लेखापरीक्षणाद्वारे करण्यात आली (ऑगस्ट 2024).

## लेखापरीक्षण निष्कर्ष

### 2.1.4 दुरुस्तीसाठी इमारती शोधणे

लेखापरीक्षणाचे पहिले उद्दिष्ट उपकर इमारतींना ओळखणे व दुरुस्ती यासाठी मजबूत यंत्रणा अस्तित्वात आहे किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हे होते. लोक लेखा समितीने अधिक तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे सर्वेक्षण करण्याची शिफारस (डिसेंबर 2017) केली होती. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, लोक लेखा समितीची तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त सर्वेक्षणाची शिफारस असूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने केवळ दृश्य सर्वेक्षण केले.

#### 2.1.4.1 दुरुस्तीसाठी इमारती शोधण्यासाठी सर्वेक्षण

(i) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 77 (ए) नुसार अधिकृत केलेले कोणतेही संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा कोणतेही काम करण्यापूर्वी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ उपकर इमारतींचे सर्वेक्षण करते. ज्या इमारतीची संरचनात्मक दुरुस्ती आवश्यक आहे, अशा महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 89(1) अंतर्गत इमारतीच्या मालकाला किंवा रहिवासी यांना मंडळ 15 दिवसांची नोटिस बजावते आणि इमारत रहिवासासाठी तात्काळ धोकादायक आढळल्यास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 89(6) नुसार 24 तासाची नोटिस बजावली जाते. रहिवाशाने जर जागा रिकामी केली नाही तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास कलम 90(9) अंतर्गत जागा रिकामी करून घेण्यासाठी कृती किंवा बळाचा उपयोग करण्याचे अधिकार प्रदान केले आहेत. संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्बांधणी झाल्यानंतर रहिवाश्यांचे सदर इमारतीत पुनर्वसन केले जाते.

लोक लेखा समितीने शिफारस केली होती (डिसेंबर 2017) की, केवळ दृश्य तपासणीऐवजी तांत्रिक आणि शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे संरचनात्मक लेखापरीक्षण करून इमारतींचे सर्वेक्षण करावे. संरचनात्मक लेखापरीक्षणाच्या आधारे इमारतीची स्थिती आणि इमारतीचे उर्वरित आयुष्य निश्चित करावे.

तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की लोक लेखा समितीने शिफारस करूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने इमारतींची दृश्य तपासणी सुरुच ठेवली.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, उपकर इमारतींच्या संरचनात्मक लेखापरीक्षणसाठी संरचना अभियंत्यांच्या शुल्कापोटी मोठी रक्कम खर्च करावी लागेल. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, तांत्रिक व शास्त्रोक्त पद्धतीने संरचनात्मक लेखापरीक्षण केल्याशिवाय इमारतींच्या स्थितीचे निर्धारण करण्याचा हेतु दृश्य सर्वेक्षण करून साध्य होणार नाही.

(ii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व विकास अधिनियमाच्या कलम 88 (4) नुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिका ज्या उपकर इमारती भग्न किंवा धोकादायक अवस्थेत आहेत आणि ज्यांची स्थिती अशी आहे की संरचनात्मक दुरुस्ती तातडीने न केल्यास त्या कोसळण्याची शक्यता आहे किंवा ज्यांच्यासंदर्भात मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, 1888 कलम 354<sup>4</sup> अन्वये बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने नोटीस बजावली आहे, अशा इमारतींचा संपूर्ण तपशील बृहन्मुंबई महानगरपालिका सादर करेल.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की मंडळाच्या निवडलेल्या आठ विभागांपैकी केवळ एका विभागाला (ई-1 विभाग, काळाचौकी) महापालिकेकडून धोकादायक म्हणून वर्गीकृत केलेल्या 248 इमारतींची यादी प्राप्त झाली होती (जून 2022). इमारतींची यादी प्राप्त झाल्यावर ई- 1 विभागाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला ही यादी तपासणीवर आधारित नसल्याचे कळविले, कारण उल्लेखित 248 इमारतींपैकी 76 इमारती पाडण्यात आल्या किंवा पुनर्विकास करण्यात आल्या होत्या किंवा पुनर्विकासाधीन होत्या. ई- 1 विभागाने बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला इमारतींची तपासणी करून धोकादायक/ दुरुवस्थेतील इमारती कळविण्याची विनंती केली.

उपलब्ध अभिलेख्यांनुसार बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने घोषित केलेल्या धोकादायक/ मोडकळीस आलेल्या उर्वरित 172 इमारतींपैकी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 57 इमारतींचा पुनर्विकास/दुरुस्ती केली, सात इमारती जमीनदोस्त केल्या, 23 इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली, 43 इमारतींच्या दुरुस्ती हाती घेण्यासाठी वास्तुरचनाकाराची नियुक्ती केली तर 42 इमारती दुर्लक्षित होत्या.

<sup>4</sup> जर एखादी संरचना भग्न किंवा कोसळण्याच्या शक्यतेत इत्यादी असेल तर कलम 354 अंतर्गत नोटीस बजावली जाते.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, सर्व कार्यकारी अभियंत्यांना त्यांच्या संबंधित प्रभाग कार्यालयांमधून यादी प्राप्त करण्याचे निर्देश दिले आहेत आणि बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला सुद्धा त्यांच्या निर्धारणानुसार विद्यमान धोकादायक इमारतींची यादी नियमितपणे पाठविण्याच्या सूचना दिल्या आहेत.

**शिफारस 1:-शासनाने महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण/मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास लोक लेखा समितीने शिफारस केल्यानुसार शास्त्रोक्त पद्धतीने इमारतींचे सर्वेक्षण करण्याची सुनिश्चिती करण्याचे निर्देश द्यावे.**

#### 2.1.5 उपकर इमारतीची पुनर्बांधणी व पुनर्विकास

वाजवी खर्चात<sup>5</sup> इमारत दुरुस्त करणे शक्य नसेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ उपकर इमारती पुनर्बांधणीसाठी अधिग्रहित करते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने जमीनमालक आणि/किंवा उपकर इमारतींचे ताबेदार यांना उपकर इमारतीच्या पुनर्विकासाची परवानगी दिली, ज्यासाठी विकासकांना उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासाकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली आहेत.

लेखापरीक्षणाचे दुसरे उद्दिष्ट उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी व पुनर्विकासाचे कार्य प्रभावीपणे केले आहे किंवा कसे ह्याचे निर्धारण करणे हे होते. लेखापरीक्षणात उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणी व पुनर्विकासात विलंब होऊन त्यामुळे भाडेकरूंच्या पुनर्वसनात विलंब झाल्याचे निदर्शनास आले.

##### 2.1.5.1 मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतीची पुनर्बांधणी

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 92 आणि 93 सह कलम 91 नुसार एखादी इमारत कोसळली किंवा राहण्यास अयोग्य झाली किंवा वाजवी खर्चात इमारत दुरुस्त करणे शक्य नसेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ अशा इमारतीच्या पुनर्बांधणीसाठी मालमत्ता अधिग्रहित करते.

मार्च 2022 पर्यंत, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 29,003 सदनिका असलेल्या 941 उपकर इमारती अधिग्रहित केल्या आणि 36,386 सदनिका असलेल्या 454 इमारतींची पुनर्बांधणी केली.

<sup>5</sup> राज्य शासनाने निश्चित केलेली प्रति चौरस मीटर ₹ 3,000 आणि प्रति चौरस मीटर ₹ 4,000 ही अनुमत कमाल मर्यादा अनुक्रमे 7 ऑक्टोबर 2013 आणि 7 ऑक्टोबर 2020 पासून लागू केली होती.

### मोडकळीस आलेल्या उपकर इमारतीच्या पुनर्बांधणीस विलंब

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2,191 सदनिका<sup>6</sup> असलेल्या 20 उपकर इमारती पुनर्बांधणीसाठी अधिग्रहित केल्या (1983 ते 2009 दरम्यान). ताबेधारकांनी पुनर्विकासासाठी संमती दिलेल्या नऊ इमारतींसाठी<sup>7</sup> मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने खासगी विकासकांना आशय पत्र (लेटर ऑफ इंटेंट) जारी केले (जून 2006 आणि फेब्रुवारी 2011 दरम्यान). तथापि, पुनर्वसनाच्या प्रचंड कामामुळे, मंडळाकडे असलेली अपुरी संसाधने आणि खासगी विकासकांनी भाडेकरूंना त्यांच्या पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये दिलेली सुधारित वैशिष्ट्ये/कॉर्पस फंड आणि अतिरिक्त क्षेत्र यांसारखी प्रोत्साहने यामुळे पुनर्बांधणीच्या कामात फारशी प्रगती दिसून आली नाही. त्यामुळे, महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने, खासगी विकासकांसमवेत संयुक्त उपक्रम<sup>8</sup> म्हणून अधिग्रहित मालमत्तांच्या पुनर्बांधणी/पुनर्विकासासाठी मसुदा अधिसूचना जारी केली (मे 2009).

तथापि, नगर विकास विभागाने संयुक्त उपक्रम धोरणाला अंतिम स्वरूप दिले नाही. गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन, यांनी तीन वर्षांहून अधिक कालावधीनंतर महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणास त्यांच्या सर्वोत्तम हिताचा निर्णय घेण्याचे निर्देश दिले (ऑगस्ट 2012). महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने निर्देश जारी केल्याच्या दिनांकापासून एक वर्षांहून अधिक कालावधीनंतर त्यांच्या व्यापक हितासाठी<sup>9</sup> स्वतःच्या अर्थसंकल्पामधून या 20 इमारतींचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेतला (ऑक्टोबर 2013). त्यानुसार, नऊ खासगी विकासकांना जून 2006 ते फेब्रुवारी 2011 दरम्यान दिलेली आशय पत्रे रद्द करत महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने नामिकाप्रविष्ट केलेल्या कंत्राटदाराला आशय पत्र जारी केले होते (ऑक्टोबर 2014).

आशय पत्र रद्द केल्यामुळे नाराज झालेल्या खासगी विकासकांनी मुंबई उच्च न्यायालयात धाव घेतली (2014 ते 2018 दरम्यान). गृहनिर्माण विभागाने न्यायालयाला आश्वासन दिले (फेब्रुवारी 2018) की पुढील सहा महिन्यांत संयुक्त उपक्रमाचे धोरण जारी केले जाईल, ज्याच्या आधारे प्रकरण मागे घेतले गेले. गृहनिर्माण विभागाने देखील महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला संयुक्त उपक्रम धोरण अंतिम करण्याचे निर्देश दिले (डिसेंबर 2018). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने संयुक्त उपक्रम धोरण प्रस्तावित केले (जानेवारी 2019), ज्यात जमिनीच्या किंमतीच्या

<sup>6</sup> 1,984 रहिवासी सदनिका आणि 207 बिगर-रहिवासी सदनिका

<sup>7</sup> (i) कोलकत्तावाला चाळ, (ii) बावला कंपाऊंड, (iii) सोरभा चाळ, (iv) जुनी चिखलवाडी, (v) वाणी चाळ, (vi) सर्व्हे क्रमांक 638 प्रभुदास पोपटलाल चाळ, (vii) मिठावाला चाळ, (viii) अब्दुल गनी चाळ आणि (ix) मेहेर मंजिल

<sup>8</sup> संभाव्य भूखंडावर उपलब्ध असलेले प्रोत्साहन मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ व विकासक यांच्यात विभागले जाणार होते.

<sup>9</sup> संयुक्त उपक्रम स्वीकारून महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला 1,023 सदनिका मोफत मिळाल्या असत्या आणि जर महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने विकसित केल्या तर 2,399 अतिरिक्त सदनिका उपलब्ध झाल्या असत्या.

बदल्यात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण आणि विकासक यांच्यात प्रोत्साहन चटई क्षेत्र निर्देशांक<sup>10</sup> वाटून घेण्याची कल्पना होती. तथापि, गृहनिर्माण विभागाने संयुक्त उपक्रम धोरणास मान्यता दिली नाही, परंतु संयुक्त उपक्रम आधारावर 13 उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणीस (नऊ खासगी विकासकांना पूर्वी जारी केलेल्या आशय पत्रांसहित) मान्यता दिली. त्यानुसार, 13 खासगी विकासकांना ऑक्टोबर 2019 आणि डिसेंबर 2022 दरम्यान ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली.

जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून एक महिन्यात विकासकांनी संयुक्त उपक्रम कराराची नोंदणी करावयाची होती. विकासक संघटनेने (असोसिएशन ऑफ डेव्हलपर्स) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला त्यांच्या जुन्या इमारती व चाळींच्या पुनर्बांधणीबाबतीत महसूल व वन विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेला त्यांच्या आशय पत्राच्या नोंदणीवर मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याच्या निर्णयानंतर (जून 2019) मुद्रांक शुल्क भरण्यात सूट देण्याची विनंती केली (जुलै 2021). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने गृहनिर्माण विभागाकडे मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याचे निर्देश मागितले (ऑक्टोबर 2022), जे, महाराष्ट्र गृहनिर्माण क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या उपकर इमारतींच्या पुनर्बांधणीसाठी मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याचे महसूल व वन विभागाने मान्य न केल्याने गृहनिर्माण विभागाने स्वीकारले नाहीत (जुलै 2022). परिणामी, चार खासगी विकासक वगळता उर्वरित नऊ खासगी विकासकांनी संयुक्त उपक्रम करारांची नोंदणी केली नाही (डिसेंबर 2022).

जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून एक महिन्यात विकासकांनी संयुक्त उपक्रम कराराची नोंद करून ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून 12 महिन्यांच्या आत पुनर्विकास काम सुरु करणे आवश्यक होते. पुनर्विकास काम सुरु करण्यात अपयशी ठरल्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याचे अधिकार होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, नऊ खासगी विकासक संयुक्त उपक्रम करार नोंदणी करण्यात आणि 12 महिन्यांत पुनर्विकास काम सुरु करण्यात अपयशी ठरलेले असूनही ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणतीही कार्यवाही केली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, आठ विकासकांचे संयुक्त उपक्रम करार कार्यान्वित झाले असून उर्वरित पाच प्रकरणांमध्ये संयुक्त उपक्रम करार प्रलंबित होते, किंवा विकासकाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र मंजूर झाले नव्हते/रद्द केले होते. तसेच, शासनाने या उत्तरात असेही नमूद केले की, या आठ विकासकांपैकी चार जणांनी काम

<sup>10</sup> चटई क्षेत्र निर्देशांक हा विकास नियंत्रक नियमावली अंतर्गत विशेष करून सूट मिळालेले चटई क्षेत्र वगळता सर्व मजल्यांच्या एकत्रित सकल क्षेत्रफळाच्या, भूखंडाच्या क्षेत्रफळाशी गुणोत्तराचा भाग आहे. विकासकाला 50 टक्के प्रोत्साहनात्मक चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळणार असून त्यातील 10 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक बांधीव क्षेत्राच्या स्वरूपात महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाला द्यावा लागणार आहे.

सुरु केले आहे. शासनाच्या उत्तरात संयुक्त उपक्रम धोरण मंजूर करण्यात झालेल्या विलंबाच्या कारणांविषयी मौन होते.

संयुक्त उपक्रम धोरण तयार करण्यात आणि त्याची अंमलबजावणी करण्यास विलंब झाल्याच्या परिणामी 2,191 सदनिका असलेल्या 20 इमारतींच्या पुनर्बांधणीला 13 ते 40 वर्ष (डिसेंबर 2022 पर्यंत) विलंब झाला.

#### 2.1.5.2 उपकर इमारतींचा पुनर्विकास

उपकर प्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचा संथ वेग लक्षात घेता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने विकास नियंत्रण विनियमावली, 1991 च्या नियम 33 (7) अंतर्गत विद्यमान भाडेकरूंच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांद्वारे किंवा मुंबई शहरातील घरमालक आणि/किंवा उपकर इमारतींच्या मालकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांद्वारे उपकर इमारतींची पुनर्बांधणी किंवा पुनर्विकास करण्यास परवानगी दिली. यासाठी उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासाकरीता जुन्या इमारतींच्या 70 टक्क्यांहून कमी नसलेल्या रहिवाश्यांची अपरिवर्तनीय लेखी संमती आवश्यक होती.

या तरतुदीनुसार, विकासकाने जुन्या इमारतीमधील प्रत्येक ताबेदाराचे पुनर्वसन किमान 20.90 चौरस मीटर (225 चौरस फूट) आणि/किंवा कमाल 70 चौरस मीटर (753 चौरस फूट) चटई क्षेत्राच्या अधीन राहून, जुन्या इमारतीत त्यांच्या ताब्यात असलेल्या क्षेत्राइतके चटई क्षेत्र देऊन करणे आवश्यक होते. पुनर्वसनासाठी (पुनर्वसन घटक), एकूण चटई क्षेत्राच्या 2.5 (मे 2011 पासून सुधारित 3) किंवा विद्यमान ताबेदारांच्या पुनर्वसनासाठी आवश्यक असलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिक 50 टक्के प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक, यापैकी जे अधिक असेल, तेवढ्याच चटईक्षेत्र निर्देशांकाची अनुमती होती. विक्रीसाठी (विक्री घटक) इमारती बांधण्यासाठी, प्रोत्साहनात्मक चटईक्षेत्र निर्देशांक विकासकाकडून वापरावयाचा होता. अतिरिक्त क्षेत्र (विकासकाला उपलब्ध असलेल्या प्रोत्साहनामधून प्रत्यर्पित करावयाचे बांधकाम केलेले क्षेत्र) देखील महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्रविकास अधिनियमाच्या कलम 103-I च्या अनुसूची III मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या मर्यादेपर्यंत, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळास प्रत्यर्पित करणे आवश्यक होते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळ विकास नियंत्रण विनियमावली, 1991 च्या नियम 33 (7) नुसार: (i) मूळ भाडेकरू आणि भाडेकरूंनी व्यापलेले क्षेत्र प्रमाणित करणे, (ii) विकास नियंत्रण विनियमावलीनुसार, सर्व विद्यमान भाडेकरूंचे, पुनर्वसन क्षेत्रे देऊन नवीन इमारतीत पुनर्वसन केले गेले आहे, याची खात्री करणे, आणि (iii) आवश्यक असलेले बांधकाम केलेले अतिरिक्त क्षेत्र, विकासकाने समर्पित केल्याची सुनिश्चिती करणे या बाबींसाठी जबाबदार होते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळ, विकासकाला काम सुरु करण्यासाठी, ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करते आणि प्रकल्पाचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी विकासकाला अंतिम ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करते. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रांनुसार पुनर्विकास कामाचे नियमन करण्यासाठी बृहन्मुंबई महानगरपालिका नियोजन प्राधिकरण होते.

मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या नियम 33 (7) अंतर्गत, 4,107 उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी 2,286 ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी केली होती. 1460 इमारतींचा पुनर्विकास पूर्ण झाला होता, 107 उपकर इमारतींना पुनर्विकासासाठी जारी केलेली ना-हरकत प्रमाणपत्रे रद्द करण्यात आली होती. तर 2540 इमारती एकतर स्थगित होत्या/ सुरु केल्या नव्हत्या किंवा काम प्रगतीपथावर होते. अशाप्रकारे, 2,647 इमारतींचा (64 टक्के) पुनर्विकास पूर्ण झाला नव्हता.

विकास नियंत्रण विनियमावली 1991/विकास नियंत्रण प्रचारात्मक विनियमावली 2034 च्या नियम 33 (7) अंतर्गत पुनर्विकास प्रकरणांची अंमलबजावणी तपासण्यासाठी, 2,286 प्रकरणांपैकी यादृच्छिक आधारावर निवडलेल्या 46<sup>11</sup> प्रकरणांची लेखापरीक्षणाने छाननी केली.

#### अ. पूर्ण झालेली कामे

विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या नियम 33 (7) अन्वये उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाद्वारे विकासकांना जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे, ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून 30 महिन्यांच्या आत प्रकल्प पूर्ण करणे आवश्यक होते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, चाचणी-तपासणी केलेल्या पूर्ण झालेल्या 14 प्रकल्पांमध्ये ऑक्टोबर 1987 ते सप्टेंबर 2016 या दरम्यान ना-हरकत प्रमाणपत्रे जारी करण्यात आली. तथापि, 14 इमारतींपैकी 11 इमारतींचा पुनर्विकास मार्च 2001 आणि सप्टेंबर 2022 दरम्यान 34 महीने ते 169 महीने एवढ्या विलंबानंतर, पूर्ण झाला होता.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, अ-सहकार किंवा भाडेकरू/ताबेदार, स्थावर मालमत्तेचे जमीनमालक आणि विकासक यांच्यातील वाद आणि विकासकांच्या आर्थिक मर्यादा अशा कारणांमुळे विलंब झाला होता. पुढे असेही नमूद केले की, योजनेच्या प्रगतीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना महामंडळ कायम वाद सोडविण्यासाठी मध्यस्थी करते. चाचणी- तपासणी केलेल्या 14 पैकी एकाही प्रकरणामध्ये ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासून 30 महिन्यांत प्रकल्प पूर्ण झाला नाही ही वस्तुस्थिती कायम राहते.

#### प्रकरणाचा अभ्यास

पूर्ण झालेल्या प्रकल्पांपैकी चाचणी-तपासणी केलेल्या 14 प्रकल्पांपैकी एका पूर्ण झालेल्या प्रकल्पामध्ये लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, भाडेकरूंना देय लाभ न देता विकासकाने लाभासाठी दावा केला होता जे खाली चर्चिते आहे.

<sup>11</sup> पूर्ण झालेली: 14, पूर्ण न झालेली: 32

**राघव भुवन आणि माटुंगा विभागाच्या आफ्रिका हाऊसचा पुनर्विकास**

विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33 (7) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2.5 चटईक्षेत्र निर्देशांकासह पुनर्विकासासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले (जून 2002). प्रत्येक ताबेदाराचे पुनर्वसन जुन्या इमारतीमध्ये ताब्यात असलेल्या क्षेत्रफळाइतकेच क्षेत्र देऊन किमान 20.90 चौरस मीटर (225 चौरस फूट) आणि/किंवा कमाल 70 चौरस मीटर (753 चौरस फूट) चटई क्षेत्रफळाच्या अधीन राहून करणे आवश्यक होते. योजनेच्या मापदंडानुसार, कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र नसून पुनर्वसन घटक आणि विक्री घटकासाठी बांधकाम क्षेत्र अनुक्रमे 1,516.85 चौरस मीटर आणि 1,417.74 चौरस मीटर एवढे होते. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने सप्टेंबर 2003 मध्ये पाया (प्लिंथ) घालण्याच्या पातळीपर्यंतच्या कामासाठी आरंभ प्रमाणपत्र जारी केले होते आणि जानेवारी 2008 पर्यंत उपकर इमारतीचे काम तळ + 11व्या मजल्यापर्यंत पूर्ण झाले होते.

नगर विकास विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी नियम 33 (7) मधील दुरुस्तीद्वारे (मे 2011), उपकर इमारतीतील भाडेकरूंना प्रदान करावयाचे किमान चटईक्षेत्र निर्देशांक 20.90 चौरस मीटरवरून (225 चौरस फूट) 27.88 चौरस मीटर (300 चौरस फूट) इतके वाढवले आणि चटईक्षेत्र निर्देशांक 2.5 वरून 3 पर्यंत वाढवला. हे अश्या इमारतींना लागू होते, ज्यांचे पुनर्विकासाचे काम प्रगतीपथावर आहे, परंतु ज्यांचे बांधकाम पाया (प्लिंथ) घालण्याच्या पातळीपर्यंत पूर्ण झालेले नाही. मे 2015 मध्ये नगर विकास विभागाने, नियम 33 (7) मध्ये सुधारणा केली आणि सुरु असलेल्या पुनर्विकास कामांमध्ये फक्त सदनिकांचा आकार आणि आहे त्याच ठिकाणी चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू करण्यासंदर्भात चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये सुधारणा करण्यास परवानगी दिली. अश्याप्रकारे, सुरु असलेल्या पुनर्विकास कामांच्या चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये सुधारणा करण्यासाठी सदनिकांच्या आकारात वाढ आणि आहे त्याच ठिकाणी चटईक्षेत्र निर्देशांक लागू करणे ह्या दोन अटी पूर्ण करावयाच्या होत्या.

विनियम 33 (7) मधील सुधारणा लक्षात घेऊन, विकासकाने चटईक्षेत्र निर्देशांक तीन सह आराखड्यात सुधारणा करण्यासाठी अर्ज (डिसेंबर 2015) केला. त्यानुसार मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला चटईक्षेत्र निर्देशांक तीन सह सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी (सप्टेंबर 2016) केले. सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार, कोणतेही अतिरिक्त क्षेत्र नसून, पुनर्वसन आणि विक्री घटकांसाठी, बांधकाम क्षेत्राच्या दृष्टीने योजनेचे मापदंड अनुक्रमे 1,783.09 चौरस मीटर आणि 1,781.33 चौरस मीटर एवढे होते. पुनर्विकसित इमारतीत विद्यमान भाडेकरूंचे पुनर्वसन केल्यानंतर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासकाला बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून विक्री घटकासाठी भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले (जानेवारी 2019).



लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की तळ अधिक 11व्या मजल्यापर्यंत बांधकाम पूर्ण झाले असल्याने नियोजित पुनर्वसन सदनिकांच्या आकारमानात सुधारणा करण्यासहित पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतीच्या आराखड्यात बदल करण्यास वाव नसूनही मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सप्टेंबर 2016 मध्ये सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केले. सुधारित ना-हरकत प्रमाणपत्रानुसार पुनर्वसन घटकाच्या बांधकाम क्षेत्रामध्ये 1,516.85 चौरस मीटरवरून 1,783.09 चौरस मीटरपर्यंत (म्हणजे 266.24 चौरस मीटरची वाढ) केलेली वाढ ही सदनिकांच्या आकारात कोणतीही वाढ न करता, केवळ सामायिक रस्ता क्षेत्राचा बांधकाम क्षेत्रामध्ये समावेश केल्याने झालेली होती. अशा प्रकारे सदनिकांच्या आकारामध्ये कोणतीही वाढ न झाल्याने ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील सुधारणा अनियमित होती. सध्याच्या भाडेकरूंना मिळणाऱ्या सदनिकांच्या आकारात वाढीच्या स्वरूपात कोणताही फायदा न होता, ना-हरकत प्रमाणपत्रामधील सुधारणेमुळे ₹ 8.61 कोटी<sup>12</sup> किंमतीच्या 363.59 चौरस मीटरचे (1,781.33 चौरस मीटर - 1,414.74 चौरस मीटर) अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्र विक्री घटकामध्ये मंजूर झाले.

उत्तरादाखल, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांनी नमूद केले की, मूळ भाडेकरू/ताबेदार यांना वाटप झालेले क्षेत्र हे किमान 300 चौरस फुटापेक्षा जास्त होते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण, मूळ भाडेकरूंना किमान 225 चौरस फूट आणि/किंवा कमाल 753 चौरस फूट चटई क्षेत्र द्यावयाचे असताना केवळ जुन्या इमारतीमध्ये ताबा असलेल्या क्षेत्राएवढेच दिले गेले. उदाहरणार्थ समजा मूळ भाडेकरूंनी 350 चौरस फुट क्षेत्र व्यापला असेल तर नियम 33(7) नुसार 350 चौरस फुट क्षेत्र दिले गेले. सदनिकांच्या आकारात कोणतीही वाढ झाली नसल्याने ना-हरकत प्रमाणपत्रातील सुधारणा अनियमित होती, ज्याच्या परिणामी विकासकास ₹ 8.61 कोटी किंमतीचे 363.59 चौरस मीटर अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळ मिळाले.

## ब. पूर्ण न झालेली कामे

विकास नियंत्रण नियमावलीच्या नियम 33(7) अंतर्गत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी विकासकांना जारी केलेल्या ना-हरकत प्रमाणपत्रात नमूद केल्याप्रमाणे ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यापासुन 30 महिन्यांच्या आत प्रकल्प पूर्ण करावयाचा होता. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 4,107 इमारती ज्यांच्या पुनर्विकासासाठी प्रमाणपत्रे जारी केली होती, त्यापैकी, मार्च 2022 पर्यंत 2,647 इमारतींचा पुनर्विकास पूर्ण झाला नव्हता. 1,039 भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचा समावेश असलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 46 पैकी 32 चाचणी-तपासणीत असे उघड झाले की, मार्च 2022 पर्यंत 30 प्रकरणांमध्ये<sup>13</sup> 37 ते 342 महिन्यांच्या कालावधीत पुनर्विकासाची कामे पूर्ण झाली नव्हती.

<sup>12</sup> 363.59 चौरस मीटर x 2016-17 च्या रेडी रेकनर दरानुसार ₹ 2,36,900 प्रति चौरस मीटर ₹ 8,61,34,471 म्हणजेच, ₹ 8.61 कोटी

<sup>13</sup> दोन प्रकरणांमध्ये 30 महिन्यांचा कालावधी पूर्ण झाला नाही

लेखापरीक्षणात विश्लेषण केलेल्या चाचणी-तपासणी केलेल्या 30 प्रकरणांच्या अपूर्णतेची कारणे तक्ता 2.1.1 मध्ये दर्शविली आहेत.

तक्ता 2.1.1 काम पूर्ण न होण्याची कारणे

अनु. क्र.	पूर्ण न होण्याची कारणे	रकाना क्र 2 मध्ये नमूद केलेल्या कारणांमुळे बाधित प्रकल्पांची संख्या (पूर्ण न होण्याच्या दोन कारणांसहित पाच प्रकरणे समाविष्ट)
1	2	3
1	भाडेकरूंरोबर वाद	8
2	न्यायप्रविष्ट प्रकरणे	8
3	पुनर्विकास शक्य नाही	5
4	ना-हरकत प्रमाणपत्र धारकाने थांबविलेला/सोडून दिलेला पुनर्विकास	9
5	जमीनमालकाने भाडेपट्टी कराराचे नूतनीकरण केले नाही	2
6	नियोजन प्राधिकरणाकडे आराखडे सादर केले नाहीत	3

स्रोत: लेखापरीक्षणात चाचणी-तपासणी केलेल्या वैयक्तिक पुनर्विकास प्रकरणांवरून संकलित

विकास नियंत्रण नियम 33 (7) च्या परिशिष्ट III च्या खंड 11 नुसार, विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत लाभ मिळण्यासाठी पुनर्विकास प्रकल्प पात्र होण्याकरिता सर्व अटींची पूर्तता करत असेल तरच मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरण्यास परवानगी द्यावी. त्यामुळे, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्याआधी लागू होणारे विकास नियंत्रण नियम विचारात घेऊन प्रकल्पाची व्यवहार्यता तपासणे आवश्यक होते. तक्ता 2.1.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे रस्त्याच्या प्रत्यक्ष रुंदीऐवजी विकास आराखड्यात रस्त्याच्या रुंदीतील प्रस्तावित वाढीवर (इमारतीची उंची ही ती लागून असलेल्या रस्त्याची रुंदी व आवश्यक समोरच्या मोकळ्या जागेवर अवलंबून असते) आधारित आराखड्यांना नियोजन प्राधिकरणाने मान्यता न दिल्याने विकासकाला ही योजना व्यवहार्य वाटली नाही आणि पाच पुनर्विकास प्रकल्पांवर परिणाम झाला. रस्त्याची प्रत्यक्ष रुंदी लक्षात घेता हे प्रकल्प व्यवहार्य नव्हते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यापूर्वी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकास नियंत्रण नियमावली नुसार आराखडे तयार केले होते याची सुनिश्चिती केली नव्हती. तसेच, पुनर्विकास प्रकल्प प्रलंबित असलेल्या इतर कारणांसंदर्भात, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विकासाला गती देण्यासाठी विकासक/जमीन मालक, भाडेकरू आणि नियोजन प्राधिकरण यांच्यातील समस्या सोडविण्यासाठी सूत्रधार म्हणून काम केले नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, डिसेंबर 2022 मध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमामध्ये नवीन कलम 91 अ समाविष्ट करून दुरुस्ती करण्यात आली, ज्यानुसार विकासकाने काम सुरू केले नाही किंवा काम रखडले आहे किंवा ना- हरकत प्रमाणपत्राच्या अटींचे उल्लंघन झाले आहे अशा इमारती महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण संपादित करू शकते आणि पुनर्विकास पूर्ण करू शकते. त्यानुसार

61 विकासकांना नोटिसा बजावण्यात आल्या होत्या, ज्याच्या आधारे 30 विकासकांनी आपापल्या योजनांची कामे सुरू केली आहेत.

ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी करण्यापूर्वी विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार आराखडा तयार करण्यात आल्याची सुनिश्चिती करण्यास मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास आलेल्या अपयशाबद्दल शासनाने नमूद केले की मालमत्तेची व्यवहार्यता आणि नियोजन घरमालक/ उपकर भाडेकरूंची सहकारी संस्था/ विकासकांच्यामार्फत तपासावयाची होती. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33 (7) च्या परिशिष्ट 3 च्या कलम 11 नुसार पुनर्विकास प्रस्ताव विनियमांतर्गत लाभासाठी पात्र होण्यासाठी सर्व अटींची पूर्तता करतात याचे मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने समर्थन केल्यानंतरच विनियमनांतर्गत चटई क्षेत्र निर्देशांकास बृहन्मुंबई महानगरपालिका परवानगी देते. अशाप्रकारे, प्रकल्पाची व्यवहार्यता सुनिश्चित करण्याची जबाबदारी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची होती.

शासनाने असेही नमूद केले की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने नापसंती<sup>14</sup> सूचना जारी केल्यानंतर लागू झालेल्या सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार सहा मीटर रुंदीच्या रस्त्याची आवश्यकता असल्याने पुनर्विकासाची अनेक प्रकरणे रखडली होती.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, निवडलेल्या 30 पैकी दोन पुनर्विकास प्रकरणे सहा मीटर रुंदीच्या रस्त्याच्या अनुपलब्धतेमुळे रखडली होती. तथापि, निवडलेल्या पुनर्विकास प्रकरणांपैकी उर्वरित 28 प्रकरणांत उपकार इमारतींच्या पुनर्विकासाबद्दल उत्तरात शासनाने मौन बाळगले होते. तसेच, सर्व प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी गृहनिर्माण विभागाने कालबद्ध कार्यक्रम तयार करावा, अशी शिफारस (डिसेंबर 2017) लोक लेखा समितीने केली होती. 4,107 इमारतींपैकी 2,647 इमारतींचा (64 टक्के) प्रलंबित पुनर्विकास हे प्रकल्प वेळेत पूर्ण करण्यासाठी पावले उचलण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे अपुरे प्रयत्न दर्शवितात.

**शिफारस 2: शासनाने पुनर्बांधणी आणि पुनर्विकास प्रकल्पांची पूर्तता कालबद्ध रितीने होईल याची सुनिश्चिती करावी.**

#### 2.1.6 संक्रमण शिबिरे व पुनर्निर्मित सदनिकांचे व्यवस्थापन

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ भाडेकरूंना त्यांच्या उपकर इमारतीच्या संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्निर्माणादरम्यान संक्रमण सदनिकांचे वाटप करते. तसेच, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ खासगी विकासकांना देखील त्यांच्या पुनर्विकास प्रकल्पांना सोयीस्कर व्हावे यासाठी संक्रमण सदनिका उपलब्ध करून देते. इमारतींच्या पुनर्निर्मित/ पुनर्विकासादरम्यान निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीत नोंद केलेल्या भाडेकरूंना वाटप केल्या जातात.

<sup>14</sup> नापसंतीच्या सूचनेत काम सुरू करण्यापूर्वी विकासकाने पालन करावयाच्या अटींचा समावेश आहे.

मार्च 2022 रोजी 53 संक्रमण शिबिरांतील 21,061 संक्रमण सदनिकांपैकी 21,049 संक्रमण सदनिका ताब्यात दिलेल्या होत्या तर 12 संक्रमण सदनिका रिक्त होत्या.

संक्रमण शिबिरे व पुनर्निर्मित सदनिकांचे व्यवस्थापन प्रभावी होते किंवा कसे याचे निर्धारण करणे हे लेखापरीक्षणाचे तिसरे उद्दिष्ट होते. लेखापरीक्षणात संक्रमण शिबिरांची अनधिकृत ताबेदारी आणि संक्रमण सदनिकांचे वाटप झालेल्या विकासकांकडून वसुलीयोग्य थकबाकी निदर्शनास आली. मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने पुनर्निर्मित सदनिका अधिनियमात नमूद केल्या व्यतिरिक्त अन्य कारणांसाठी वळविल्या, आणि पुढील परिच्छेदांमध्ये तपशीलवार चर्चिल्यानुसार अतिरिक्त सदनिकांचे अनियमित वाटपाची उदाहरणे निदर्शनास आली.

#### 2.1.6.1 संक्रमण शिबिरांचे व्यवस्थापन

सेवा शुल्क वसूल करून पात्र भाडेकरूंना त्यांच्या उपकर इमारतींच्या संरचनात्मक दुरुस्ती किंवा पुनर्निर्मिती दरम्यान संक्रमण सदनिका वाटप करण्यात आल्या होत्या. तसेच, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, खासगी विकासकांना भाडे आणि सेवा शुल्काची वसुली करून, विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33(5), 33(7), 33(9) आणि 33(10) अंतर्गत, त्यांनी म्हणजे विकासकांनी हाती घेतलेल्या पुनर्विकास प्रकल्पांना सुलभ करण्यासाठी संक्रमण सदनिका देखील प्रदान करते. संक्रमण सदनिकांच्या व्यवस्थापनामध्ये आढळलेल्या त्रुटी खाली चर्चिल्या आहेत:

#### अ) संक्रमण शिबिरांचा ताबा

गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण शिबिरांचा पुनर्विकास करण्याचा आणि संक्रमण शिबिरातील रहिवाशांचे पुनर्वसन करण्याचा निर्णय घेतला (सप्टेंबर 2019). पुनर्वसनासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने रहिवाशांचे तीन प्रकारात वर्गीकरण केले. (i) अधिकृत भाडेकरू, (ii) अवैध व्यवहारांद्वारे सदनिका मिळविणारे अनधिकृत भाडेकरू आणि (iii) अतिक्रमण करणारे. अधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्वसन जुन्या उपकर इमारतींचे भाडेहक्क सोडण्याच्या अधीन राहून आहे त्याच ठिकाणी पुनर्विकसित संक्रमण शिबिरात करण्यात येणार होते. बेकायदा व्यवहार करून सदनिका मिळविलेल्या अनधिकृत भाडेकरूंचे पुनर्विकसित सदनिकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च वसूल करून मानवतेच्या आधारावर पुनर्वसन करण्यात येणार होते. तर, प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या पात्रतेचे निकष पूर्ण करणा-या अतिक्रमणधारकांचे बांधकाम व पायाभूत सुविधांचा खर्च तसेच बांधकाम व पायाभूत सुविधांच्या खर्चाच्या 25 टक्के रक्कम दंड म्हणून वसूल करून त्यांचे पुनर्वसन करण्यात येणार होते. प्रधानमंत्री आवास योजनेच्या निकषांनुसार पात्र नसलेल्या अतिक्रमणधारकांना बाहेर काढण्यात येणार होते.

(i) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 2013 मध्ये सर्वेक्षण केले होते आणि त्यात 8,448 सदनिका अनधिकृतपणे ताब्यात घेतल्याचे आढळले होते. माननीय उच्च न्यायालयामध्ये सादर केलेली (जानेवारी 2020) जनहित याचिका आणि माननीय उच्च

न्यायालयाने दिलेली स्थगिती (ऑक्टोबर 2020) यामुळे गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांच्या निर्देशानुसार (सप्टेंबर 2019) मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने ऑक्टोबर 2020 नंतर कोणतीही कार्यवाही केली नाही.

तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, 2013 ते 2020 या कालावधीत सहा अनधिकृत भाडेकरूंचे निष्कासन केले आणि पुनर्विकासाधीन संक्रमण शिबिरातील 627 भाडेकरूंना त्यांची पात्रता नंतरच्या टप्प्यात निश्चित होण्याच्या अधीन राहून इतर संक्रमण शिबिरात स्थलांतरित करण्यात आले. अशाप्रकारे, अनधिकृत भाडेकरूंना बाहेर काढण्यासाठी 2013-20 या दरम्यान मंडळाकडून कोणतीही प्रभावी कारवाई करण्यात आली नव्हती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, संबंधित संपदा व्यवस्थापकांकडून प्राप्त अहवालानुसार सध्या वास्तव्यास असलेले अनधिकृत भाडेकरू 5,945 आहेत. तसेच, शासनाने असेही नमूद केले की, संक्रमण शिबिरांमध्ये राहणाऱ्या पात्र व अपात्र भाडेकरूंची सर्वेक्षण माहिती मिळण्यासाठी बायोमेट्रिक सर्वेक्षण सुरु होते आणि बायोमेट्रिक सर्वेक्षण पूर्ण झाल्यानंतर अधिकृत, अनधिकृत आणि अतिक्रमण करणाऱ्यांची नेमकी आकडेवारी कळेल. लेखापरीक्षणाद्वारे शासनाच्या उत्तराची पडताळणी केली असता अनधिकृत भाडेकरू 5,945 वरून घटून 5,925 वर आल्याचे निदर्शनास आले. लेखापरीक्षणात आक्षेप घेतल्यानंतर संबंधित संपदा व्यवस्थापन कार्यालये तसेच, संयुक्त मुख्य अधिकारी (मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ) आणि उप-मुख्य अधिकारी (संक्रमण शिबिरे) असलेली समिती यांना भाडेकरूंनी सादर केलेल्या/भाडेकरूंकडून प्राप्त केलेल्या दस्तावेजांच्या आधारे प्रथमदर्शनी 5,925 सदनिका अनधिकृत रित्या कब्जात असल्याचे आढळून आले. तथापि, 2013 मध्ये सर्वेक्षण होऊन 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटला तरी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला संक्रमण सदनिकांच्या अनधिकृत कब्जाच्या मुद्द्यावर अंतिम तोडगा काढता आलेला नाही, ही वस्तुस्थिती कायम राहते.

(ii) संपदा व्यवस्थापन शाखा अनधिकृत भाडेकरूंचे नाव, वाटपाची तारीख, मासिक थकबाकी, मिळालेली रक्कम आणि थकबाकी दर्शविणारी क्षेत्रीय नोंदवही (भाडे पुस्तक) ठेवते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मासिक/वार्षिक अखेरच्या शिलकीची गणना न झाल्याने क्षेत्रीय नोंदवह्या अपूर्ण होत्या, पुस्तकांवर पुस्तकात नोंद करणाऱ्या व्यक्तीची स्वाक्षरी नव्हती किंवा पर्यवेक्षी अधिकाऱ्याने त्याची पडताळणी केली नव्हती. संबंधित संक्रमण शिबिराच्या संपदा व्यवस्थापकाकडून प्रमाणित न होता आधीची शिल्लक पुढे ओढण्यात आली. अपूर्ण फिल्ड बुकमुळे वैयक्तिक अनधिकृत भाडेकरूंकडून देय रकमेच्या अचूकतेची खातरजमा लेखापरीक्षणाला करता आली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, 2021 पासून ई-बिलिंग प्रणाली कार्यान्वित करण्यात आली असून सर्व संपदा व्यवस्थापक/भाडे संकलकांना 2021 पूर्वीची फिल्ड बुक अद्ययावत करण्याच्या सूचना देण्यात आल्या आहेत. लेखापरीक्षणाद्वारे शासनाच्या उत्तराच्या केलेल्या पडताळणीत (ऑगस्ट 2024) असे उघड झाले की, ई-बिलिंग प्रणाली

केवळ ऑनलाइन प्रदाने प्राप्त करण्यासाठी कार्यान्वित करण्यात आली असून आरंभीची शिल्लक, थकीत वसुली आणि फिल्ड बुक बरोबर ताळमेळ घेण्याचे काम प्रगतीपथावर होते.

(iii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास अधिनियमाच्या कलम 90(5) नुसार संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या भाडेकरूंनी पाणी शुल्क, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक होते. मार्च 2022 पर्यंत 17,692 सदनिका<sup>15</sup> (खाजगी विकासकांनी ताब्यात घेतलेल्या संक्रमण सदनिका वगळून) ताब्यात होत्या.

संपदा व्यवस्थापन शाखेमधील अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे निदर्शनास आले की मार्च 2022 पर्यंत 53 पैकी 43<sup>16</sup> संक्रमण शिबिरात सेवा शुल्कापोटी ₹ 151.32 कोटीची थकबाकी होती. या 43 संक्रमण शिबिरांपैकी 33 (77 टक्के) संक्रमण शिबिरांमध्ये 2021-22 दरम्यान सेवा शुल्क वसुलीची टक्केवारी 25 टक्क्यांहून कमी होती.

उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की, मार्च 2023 पर्यंत ₹ 151.32 कोटीपैकी ₹ 16.30 कोटीची वसुली करण्यात आली आहे. त्यांनी पुढे असेही सांगितले की, जानेवारी 2023 ते मार्च 2023 या कालावधीत विशेष वसुली मोहीम राबविण्यात आली असून 60 अपात्र/अनधिकृत भाडेकरूंना बेदखल करणे, अपात्र/अनधिकृत भाडेकरूंना 15,500 नोटिसा बजावणे, अशा कारवाया करण्यात आल्या, दुरुस्तीमुळे मागणीत ₹ 65.27 लाखांची कपात झाली. उत्तराच्या पडताळणीदरम्यान (ऑगस्ट 2024) लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मार्च 2023 पर्यंत असलेले थकित सेवा शुल्क ₹ 151.32 कोटीवरून मार्च 2024 पर्यंत ₹ 161.12 कोटीपर्यंत वाढले होते. त्यामुळे कारवाई करूनही वसुलीत कोणतीही घट न होता मार्च 2022 ते मार्च 2024 या कालावधीत 6.5 टक्क्यांनी वाढ झाली.

**शिफारस 3: शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ संक्रमण सदनिकांमधील अनधिकृत ताबेधारकांना शोधून काढण्यासाठी आणि संक्रमण सदनिकांमधील ताबेधारकांकडून थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी उपाययोजना करेल याची सुनिश्चिती करावी.**

**ब) खासगी विकासकांना देण्यात आलेल्या संक्रमण सदनिका**

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने उपकर इमारतींचा पुनर्विकास करणाऱ्या खासगी विकासकांना आणि झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना राबविणा-या विकासकांना जर विकासकाने नियोजन प्राधिकरणाकडून नापसंती<sup>17</sup> सूचना घेतली असेल तर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संक्रमण सदनिका देण्याचे ठरविले (मार्च 2011). प्रत्येक

<sup>15</sup> एकूण संक्रमण सदनिका 21,049 - खासगी विकासकांना वाटप केलेल्या 3,357.

<sup>16</sup> 10 संक्रमण सदनिकांमध्ये थकबाकी नव्हती.

<sup>17</sup> नापसंती सूचनेमध्ये विकासकाने काम सुरू करण्यापूर्वी अनुपालन करावयाच्या अटींचा समावेश असतो

विकासक भाडेतत्त्वावर जास्तीत जास्त तीन वर्षांसाठी प्रति सदनिका<sup>18</sup> दरमहा ₹ 6000 दराने जास्तीत जास्त 100 संक्रमण सदनिका मिळण्यास पात्र होता. मार्च 2022 अखेरीस मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने 43 खासगी विकासकांना 3,357 संक्रमण सदनिका वाटप केल्या होत्या.

**i) करारपत्राशिवाय खासगी विकासकांना संक्रमण सदनिकांचे वाटप**

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या ठरावानुसार (मार्च 2011) संयुक्त मुख्य अधिकाऱ्याने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कायदेशीर करार<sup>19</sup> केला असल्याची सुनिश्चिती करणे आवश्यक होते. ज्या 43 विकासकांना संक्रमण सदनिका देण्यात आल्या होत्या, त्यापैकी 10 विकासकांच्या अभिलेख्यांच्या चाचणी-तपासणीत असे निदर्शनास आले की, 1,959 संक्रमण सदनिका ताब्यात असलेल्या ह्या 10 विकासकांसोबत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने कोणताही कायदेशीर करार केला नव्हता. कराराची योग्य नोंद नसल्याने न्यायालयात त्याची अंमलबजावणी करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची बाजू कमकुवत होऊ शकते.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, 10 विकासकांपैकी पाच विकासकांशी करार करण्यात आले असून उर्वरित पाच विकासकांच्या संदर्भात करार करण्याची कार्यवाही सुरु आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने उर्वरित सर्व प्रकरणांमध्ये कराराच्या अंमलबजावणीच्या स्थितीचा आढावा घेणे आवश्यक आहे आणि विकासकांना संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी कराराची अंमलबजावणी कटाक्षाने केली जाते हे सुनिश्चित करण्यासाठी त्यांचे अंतर्गत नियंत्रण देखील बळकट करणे आवश्यक आहे.

ii) ज्या तीन विकासकांनी विकास नियंत्रण विनियमावलीच्या विनियम 33(10)<sup>20</sup> अन्वये पुनर्विकास हाती घेतला त्यांना 1998 व 2003 मध्ये 302 सदनिका देण्यात आल्या होत्या. संक्रमण सदनिका वाटप होऊन 22 वर्षांहून अधिक काळ लोटला असला तरी त्या अजूनही विकासकांच्या ताब्यात होत्या. तथापि, पुनर्विकास पूर्ण झालेला असल्यास विकासकांकडून संक्रमण सदनिका परत घेण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने नियोजन प्राधिकरण अर्थात झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई यांच्याकडून पुनर्विकासाच्या स्थितीची पडताळणी केली नव्हती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की, एका विकासकाचा प्रकल्प पूर्णत्वाच्या मार्गावर आहे, तर ज्या विकासकाला काम थांबविण्याची नोटीस बजावण्यात आली आहे, त्या विकासकाच्या संदर्भात भाडेकरूंना निष्कासित केले जाईल. तसेच, असेही सांगण्यात आले की, तिसऱ्या विकासकाच्या संदर्भात भाडेकरूंना निष्कासित करून पुनर्विकासासाठी

<sup>18</sup> मार्च 2011 पासून लागू

<sup>19</sup> कायदेशीर करारामध्ये, भाड्याचे तपशील, जमा करावयाची आगाऊ रक्कम आणि खाजगी विकासकांना संक्रमण शिबिरे भाड्याने देण्याच्या इतर अटी आणि शर्ती समाविष्ट करावयाच्या असतात.

<sup>20</sup> विनियम 33 (10) झोपडपट्टी धारकांच्या पुनर्वसनाकरिता करावयाच्या विकासाशी संबंधित आहे.

संक्रमण सदनिका (मार्च 2023) पाडण्यात आल्या आहेत. त्वरित कार्यवाही करण्यासाठी प्रकल्पांची स्थिती जाणून घेण्याकरीता मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून सातत्याने देखरेखीचा अभाव असल्याचे उत्तरात दर्शविले आहे.

iii) महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्च 2011 मधील ठरावानुसार संक्रमण सदनिका वाटप करताना विकासकांना एक वर्षाचे आगाऊ भाडे आणि तीन महिन्यांचे भाडे सुरक्षा ठेव म्हणून भरणे आवश्यक होते. वाटपाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास ₹ 12000 दंडात्मक भाडेही देय होते. थकीत सेवा शुल्क वसूल करण्यासाठी तातडीने कारवाई करावी आणि वसुली न करणाऱ्या अधिकाऱ्यांवर कारवाई करावी, अशी शिफारस लोक लेखा समितीने केली होती (डिसेंबर 2017).

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 43 पैकी तीन विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाची देय थकबाकी भरली होती. उर्वरित 40 विकासकांची थकबाकी मार्च 2022 अखेरीस ₹ 261.14 कोटी होती. 40 विकासकांकडून थकीत ₹ 261.14 कोटीपैकी 59 टक्के (₹ 154.87 कोटी) 18 विकासकांकडून थकीत होते ज्यांनी गेल्या पाच वर्षांपासून काहीही रक्कम भरलेली नव्हती.

तसेच, निवडलेल्या 10 विकासकांच्या अभिलेख्यांच्या तपासणीत असे उघड झाले की चार प्रकरणांमध्ये मंडळाने कोणतीही कार्यवाही केली नव्हती. उर्वरित सहा प्रकरणांमध्ये मंडळाने जिल्हाधिकाऱ्यांना विकासकांच्या स्थावर आणि जंगम मत्तेचे तपशील सादर करावयास सांगितले, पोलिसात तक्रार दाखल केली आणि विकासकांची खाती गोठविण्याविषयी बँकांना विनंती केली.

iv) लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, निवडलेल्या 10 विकासकांपैकी एका प्रकरणात मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांनी ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द केले आणि एका विकासकाच्या ताब्यातील 65 संक्रमण शिबिरांच्या संबंधातील निष्कासनाची कार्यवाही करण्याचे आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमाच्या कलम 95 (अ) (3) आणि 180 अन्वये जमीन महसुलापोटी ₹ 4.51 कोटीची थकबाकी वसूल करण्याचे निर्देश उप-मुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीरे यांना दिले (जून 2016). परंतु, उप-मुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीरे यांनी ना संक्रमण सदनिका रिकामी करण्याची कारवाई केली ना विकासकाकडून थकबाकी वसूल केली. मार्च 2022 अखेरीस विकासकाकडून एकूण थकबाकी ₹10.06 कोटी<sup>21</sup> होती.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले की उपमुख्य अधिकारी, संक्रमण शिबीर यांनी फेब्रुवारी 2024 मध्ये वसुलीसाठी नोटिस जारी केली आहे आणि काम थांबविण्याची नोटिस आणि ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना विनंती सादर केली आहे. लेखापरीक्षणाने शासनाच्या उत्तराच्या केलेल्या तपासणीत (ऑगस्ट 2024) असे उघड झाले की, मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांना काम थांबविण्याची नोटिस आणि

<sup>21</sup> भाडे: ₹ 5.92 कोटी; व्याज: ₹ 4.14 कोटी



ना- हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याविषयी विनंती सादर केली नव्हती आणि जानेवारी 2024 अखेरीस थकीत रक्कम ₹ 14.71 कोटी<sup>22</sup> होती.

**शिफारस 4: शासनाने खाजगी विकासकांकडून भाड्याच्या थकीत देयबाकी वसुलीसाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडून योग्य कारवाई केली जाईल याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने संक्रमण सदनिका वाटप करण्यापूर्वी खाजगी विकासकांबरोबर कटाक्षाने करार केला जाईल ह्याची सुद्धा सुनिश्चिती करावी.**

#### 2.1.6.2 पुनर्रचित सदनिकांचे व्यवस्थापन

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियमातील कलम 103-1 (3), महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण नियमावली 1976 चे नियम 34 आणि महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने मार्च 2011 मध्ये जारी केलेल्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतींमध्ये निर्माण होणाऱ्या अतिरिक्त सदनिका मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना देणे आवश्यक होते. मार्च 2011 मध्ये महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने स्थापन केलेल्या मुख्य यादी समितीने<sup>23</sup> हे वाटप केले होते. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या मार्च 2011 मधील ठरावानुसार मुख्य यादीधारकांना अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप वर्षाच्या प्रत्येक चौथ्या महिन्यात करणे आवश्यक होते.

पुनर्रचित सदनिकांच्या व्यवस्थापनात आढळलेल्या विसंगतींची चर्चा पुढील परिच्छेदांमध्ये केली आहे.

#### अ) मुख्य यादीतील अनियमितता

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमावली विनियम 34 नुसार मुख्य यादीमध्ये संक्रमण शिबिरांमध्ये सामावून घेतलेल्या व्यक्तींची यादी, संक्रमण शिबिराच्या कब्जाची तारीख, कोणत्याही पुनर्रचित/पुनर्विकसित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता निश्चित करण्यासाठी संक्रमण शिबिरामधील वास्तव्याचा एकूण कालावधी यांचा समावेश असणे आवश्यक आहे.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने विनियम 34 मध्ये विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे मुख्य यादी राखली नव्हती, ज्येष्ठता यादीच्या आधारे वाटप करण्याऐवजी अतिरिक्त सदनिका वाटपासाठी पात्र भाडेकरूंकडून अर्ज मागवले होते.

<sup>22</sup> भाडे: ₹ 8.74 कोटी; व्याज: ₹ 5.97 कोटी

<sup>23</sup> मुख्य यादी समितीमध्ये अध्यक्षपदी असलेले मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे संयुक्त मुख्य अधिकारी, सचिवपदी असलेले मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे उपमुख्य अधिकारी (पुनर्रचित सदनिका), उप मुख्य अधिकारी (संक्रमण सदनिका), महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचे सहाय्यक कायदे सल्लागार आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाचे निवासी कार्यकारी अभियंता सभासद असतात

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की, अरुंद भूखंड, आरक्षणे, रस्ता रुंदीकरण यामुळे बाधित झालेल्या पुनर्विकास शक्य नसलेल्या जमीनदोस्त केलेल्या उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंना मुख्य यादीमध्ये घेतले जाते.

उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण, मुख्य यादीमध्ये केवळ पुनर्विकास शक्य नसल्याने जमीनदोस्त केलेल्या इमारतींच्या भाडेकरूंची नावे नसून कोणत्याही संक्रमण शिबिरांमध्ये किंवा कोणत्याही पुनर्निर्मित इमारतीतील वाटपासाठी ज्येष्ठता ठरविण्यासाठी उपकर इमारतीतील सर्व विस्थापितांची नावे असावीत.

**ब) अतिरिक्त सदनिकांची वळवणूक**

2017-18 ते 2021-22 या कालावधीत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून 974 अतिरिक्त सदनिका ताब्यात घेतल्या. तक्ता 2.1.2 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे मुख्य यादीमध्ये समाविष्ट होण्यास पात्र व्यक्ती ऐवजी इतर व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केल्याची उदाहरणे लेखापरीक्षेच्या निदर्शनास आली.

तक्ता 2.1.2: अतिरिक्त सदनिकांची वळवणूक

अ.क्र	च्या कडे वळविले	लेखापरीक्षण निष्कर्ष
1	मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ	कर्मचारी निवासांसाठी 66 अतिरिक्त सदनिका देण्यात आल्या होत्या. उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की, उपाध्यक्ष महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्या मान्यतेने हे वाटप करण्यात आले होते आणि 34 सदनिका मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाला परत करण्यात आल्या आहेत. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप मुख्य यादीमध्ये नाव नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना करणे आवश्यक होते.
2	मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि.	मे 2017 मध्ये मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेडच्या प्रकल्प बाधित व्यक्तींना वाटप करण्यासाठी मुंबई मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेडला 86 अतिरिक्त सदनिका वाटप करण्यात आल्या होत्या. उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले की महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण यांच्या ठरावानुसार आणि शासनाच्या मान्यतेने हे वाटप करण्यात आले होते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही कारण जुन्या उपकर इमारतींच्या खासगी विकासकांकडून अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप मुख्य यादीमध्ये नाव नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना करणे आवश्यक होते.
स्रोत: अतिरिक्त सदनिकांच्या वाटप नस्तीच्या छाननीच्या आधारे संकलित		

मुख्य यादीमध्ये नोंदणी केलेल्या भाडेकरूंना वगळून इतरांना आणि कर्मचारी निवास म्हणून अतिरिक्त सदनिका वळविणे अनियमित होते आणि विस्थापित उपकर इमारत भाडेकरूंच्या पुनर्वसनाचे मुख्य उद्दिष्ट साध्य झाले नाही.

**क) ताब्यातील अतिरिक्त सदनिकांचा हिशेब ठेवण्याकरिता अपुऱ्या नोंदी**

पुनर्निर्माण विभागाचे कार्यकारी अभियंता उपकर इमारतींच्या पुनर्विकासामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त सदनिकांचा ताबा घेतल्यानंतर अतिरिक्त सदनिका उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांच्याकडे सुपूर्द करतात. मुख्य यादी समितीच्या मान्यतेनंतर पात्र व्यक्तींना या सदनिकांचे वाटप केले जाते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, ताबा देणे/घेणे पावती वगळता कार्यकारी अभियंते किंवा उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी विकासकांकडून मिळालेल्या अतिरिक्त सदनिका व त्याचे वाटप दर्शविणाऱ्या नोंदवहीच्या स्वरूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवले जात नव्हते.

उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी सादर केलेल्या ताबा पावत्या<sup>24</sup>, वाटप नोंदवही आणि रिक्त सदनिकांची यादी यांची छाननी केली असता लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले (डिसेंबर 2022) की, 974 अतिरिक्त सदनिकांच्या ताबा पावत्यांपैकी 599 सदनिका मुख्य यादीधारक व इतरांना वाटप करण्यात आल्या होत्या. अश्याप्रकारे, 375 अतिरिक्त सदनिका रिक्त असणे आवश्यक होते. मात्र, उप-मुख्य अधिकारी/पुनर्चना सदनिका यांनी सादर केलेल्या रिक्त अतिरिक्त सदनिकांच्या यादीनुसार रिक्त अतिरिक्त सदनिका केवळ 157 होत्या. लेखापरीक्षणादरम्यान 218 अतिरिक्त सदनिकांची स्थिती लेखापरीक्षणासाठी सादर करण्यात आली नाही.

उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले (सप्टेंबर 2024) की 218 सदनिका संग्रह (इन्व्हेंटरी) म्हणून उपलब्ध होत्या आणि डिसेंबर 2023 मध्ये झालेल्या सोडतीत (लॉटरी) मुख्य यादीधारकांना त्यांचे वाटप करण्यात आले होते. लेखापरीक्षणाद्वारे उत्तराची पडताळणी (ऑगस्ट 2024) आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाने सादर केलेल्या माहितीच्या पडताळणीदरम्यान असे निदर्शनास आले की उपलब्ध (नोव्हेंबर 2023) असलेल्या 1,401 अतिरिक्त सदनिकांपैकी ऑगस्ट 2024 पर्यंत 1,176 अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप करण्यात आले. मात्र, 225 रिकाम्या सदनिका (1,401 सदनिका - 1,176 सदनिका) असताना मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाच्या अभिलेख्यांनुसार केवळ 211 सदनिका रिकाम्या होत्या. 14 सदनिकांच्या फरकाचा ताळमेळ केला नव्हता आणि ही तफावत निर्माण होण्याचा संबंध जुने अभिलेख आणि उपमुख्य अधिकारी, पुनर्निर्मित सदनिका यांच्या कार्यालयात काहीही अभिलेख न ठेवण्याशी लावण्यात आला. ही विसंगती अतिरिक्त सदनिकांचा गैरवापर रोखण्यासाठी त्यांचे योग्य अभिलेख ठेवण्याची गरज दर्शविते.

**ड) मुख्य यादी धारकाला सदनिका वाटप करण्यातील अनियमितता**

गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांनी जारी केलेल्या (16 ऑगस्ट 2010) शासन निर्णयासह मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्चना मंडळाच्या 2 जुलै 2014 च्या

<sup>24</sup> विकासकाकडून सदनिका प्राप्त झाल्यानंतर प्रभागातील कार्यकारी अभियंता मत्ता व्यवस्थापकाला ताब्याच्या पावत्या देतो.

परिपत्रकानुसार संबंधित विभागाच्या पुनर्रचना घटक कार्यालयाचे कार्यकारी अभियंता हे त्यांच्या अधिकारक्षेत्रातील जुन्या उपकर इमारतींच्या भाडेकरूंची पात्रता निश्चित करण्यासाठी सक्षम अधिकारी होते. संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी जारी केलेला भाडेकरूचा पात्रता अहवाल आणि अतिरिक्त सदनिकांच्या उपलब्धतेच्या आधारे समिती वाटपांना मान्यता देते. उपकर इमारतीचे मूळ अभिलेख मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे उपलब्ध नसल्यास भाडेकरूंची पात्रता निश्चित करण्यासाठी मतदार याद्या, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या निरीक्षणाचे उतारे, शिधापत्रिका, वीज देयक इत्यादी एकत्रित अभिलेख्यांचा विचार केला जातो.

खाली चर्चा केल्याप्रमाणे, 93 अतिरिक्त सदनिकांच्या वाटपाच्या चाचणी-तपासणीत कायदेशीर वारसाहक्क प्रस्थापित न करता वाटप करण्यात आल्याचे निष्पन्न झाले:

समितीने अर्जदार मूळ भाडेकरूव्यतिरिक्त इतर असल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र सादर करण्याच्या अधीन राहून वाटप मंजूर केले (ऑक्टोबर 2013 ते जानेवारी 2021 दरम्यान). लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की, 17 प्रकरणांमध्ये उत्तराधिकार प्रमाणपत्र न घेता कार्यकारी अभियंत्याने अर्जदारांना वाटप केले होते. 17 प्रकरणांपैकी दोन प्रकरणांमध्ये कायदेशीर वारसदारांचे प्रतिज्ञापत्र घेऊन वाटप करण्यात आले. उत्तरादाखल, शासनाने मान्य केले की, 15 प्रकरणांमध्ये त्यागपत्राच्या आधारे वाटप करण्यात आले आणि दोन प्रकरणांमध्ये मृताच्या पत्नीला वाटप करण्यात आल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र घेण्यात आले नव्हते. उत्तर स्वीकारार्ह नाही, कारण, उत्तराधिकार प्रमाणपत्र सादर करण्याच्या अधीन राहून समितीने वाटपास मान्यता दिली असल्याने उत्तराधिकार प्रमाणपत्र न घेता केलेले वाटप अनियमित होते.

**शिफारस 5: शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ नियमानुसार भाडेकरूंची मुख्य यादी तयार करेल आणि योग्य दस्तऐवजीकरणानंतर अतिरिक्त सदनिकांचे वाटप करेल ह्याची सुनिश्चिती करावी. शासनाने विकासकांकडून प्राप्त अतिरिक्त सदनिकांचा आणि त्यांच्या वाटपाचा तपशील दर्शविणाऱ्या नोंदवह्यांच्या रूपात कायमस्वरूपी अभिलेख ठेवण्याची देखील सुनिश्चिती करावी.**

**2.1.6.3 पुनर्रचित सदनिकांना सामायिक सेवा सुविधा पुरविण्यासाठी महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने संकलित करावयाचे सेवा शुल्क**

मार्च 2022 अखेरीस, पुनर्बांधणी केलेल्या 323 इमारती<sup>25</sup> होत्या, ज्यात सामान्य सेवा प्रदान करण्यासाठी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या ताब्यात 25,066 सदनिका होत्या. या इमारतींच्या भाडेकरूंना डिसेंबर 2018 मध्ये महाराष्ट्र गृहनिर्माण

<sup>25</sup> प्रधानमंत्री अनुदान प्रकल्पातून बांधलेल्या 66 इमारती समाविष्ट

व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या बैठकीत मंजूर झालेल्या ठरावात निश्चित केलेल्या दराने<sup>26</sup> पाणीपट्टी, वीज शुल्क, स्वच्छतेचा खर्च, पाण्याचा पंप चालविणे आदींसाठी सेवा शुल्क भरणे आवश्यक आहे.

मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सदनिकांना देण्यात आलेल्या सेवा शुल्कासाठी ₹ 73.07 कोटी देयके तयार केली. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की मार्च 2022 अखेरीस ₹ 7.64 कोटी सेवा शुल्क वसुली बाकी होती. उत्तरादाखल, शासनाने नमूद केले थकीत ₹ 7.64 कोटीपैकी ₹ 4.32 कोटी विशेष वसुली शिबिरे उभारणे, इमारतीत जाऊन शुल्क वसूल करणे अशा विविध उपाययोजनांद्वारे वसूल करण्यात आले आहेत.

लेखापरीक्षणाने शासनाच्या उत्तराची पुनर्पडताळणी केली आणि असे निदर्शनास आले की, मार्च 2024 पर्यंत वसुलीची रक्कम ₹ 3.32 कोटी होती.

**शिफारस 6: शासनाने मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ पुनर्रचित इमारतींमधील ताबेदारांकडून सामायिक सेवांकरीता थकीत सेवा शुल्क आकारले ह्याची सुनिश्चिती करावी.**

## नगर विकास विभाग

### मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण

#### 2.2 जमिनीच्या उपलब्धतेची सुनिश्चिती न करता कामाची सुरुवात

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने आवश्यक जागेची उपलब्धता सुनिश्चित न करता कल्याण रिंगरोडचे सुरु केलेले काम आणि आवश्यक जमीन हस्तांतरीत करण्यात कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेला आलेले अपयश यामुळे काम मुदतपूर्व बंद करावे लागले आणि परिणामी ₹ 283.91 कोटींचा निष्फळ खर्चही झाला.

मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण दीर्घकालीन नियोजन करणे, नवीन विकास केंद्रांना प्रोत्साहन देणे, धोरणात्मक प्रकल्पांची अंमलबजावणी करणे आणि पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी अर्थसहाय्य करणे यांत व्यग्र असते. मुंबई महानगर प्रदेशातील वाहतुकीच्या पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी देखील मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण हे जबाबदार नियोजन प्राधिकरण आहे.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार सुमारे 30 किलोमीटर<sup>27</sup> लांबीच्या (सात पट्ट्यांत विभागलेल्या) कल्याण रिंगरोडच्या बांधकामासाठी

<sup>26</sup> 18 डिसेंबर 2018 पर्यंत: 'पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींसाठी दरमहा ₹ 250 प्रति सदनिका आणि पंतप्रधान अनुदान प्रकल्प इमारतींसाठी दरमहा ₹ 180 प्रति सदनिका; 19 डिसेंबर 2018 पासून: पुनर्बांधणी केलेल्या इमारतींसाठी दरवर्षी 1 एप्रिलपासून लागू वार्षिक 10 टक्के वाढीसह दरमहा ₹ 500 प्रति सदनिका. पंतप्रधान अनुदान प्रकल्प इमारतींसाठी कोणतीही सुधारणा करण्यात आली नव्हती.

<sup>27</sup> बदलापूर-कटाई मार्गावरील हेदुटणे गावापासून सुरु होतो आणि राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 च्या जंक्शनवर संपतो.



मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने ₹ 578 कोटींची प्रशासकीय मान्यता दिली (जून 2014). शहरातून जाणाऱ्या वाहतुकीस कल्याण रिंगरोडमार्गे वळवून कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका क्षेत्रातील शहरांतर्गत वाहतुकीची समस्या दूर करणे हा कल्याण रिंगरोडचा उद्देश होता. या कारणास्तव मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण आणि कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका यांच्यात कल्याण रिंगरोडच्या उभारणीसाठी सामंजस्य करार करण्यात आला (ऑगस्ट 2016). या सामंजस्य करारानुसार, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने खाजगी जमिनीवरील सार्वजनिक मार्गासाठी आवश्यक असलेली संपूर्ण जमीन संपादित करून ती मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाला हस्तांतरीत करावयाची होती. एकूण 16.40 किमी लांबीच्या IV ते VII<sup>28</sup> विभागाचे/पट्ट्याचे काम प्राधान्यक्रमाने हाती घेण्यात आले.



महाराष्ट्र सार्वजनिक बांधकाम नियमावलीच्या परिच्छेद 251 नुसार भूसंपादनापूर्वी काम सुरु करू नये.

मुख्य अभियंता, अभियांत्रिकी विभाग, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण यांच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांच्या पडताळणीत (जून 2022) असे निदर्शनास आले की, निविदा आवेदित करण्याच्या तारखेपर्यंत (नोव्हेंबर 2016 ते फेब्रुवारी 2017) 55.70 हेक्टरस आवश्यक जमिनीच्या तुलनेत केवळ 18.42 हेक्टरस (33 टक्के) जमीन मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाच्या ताब्यात होती. निविदा अंतिम झाल्यानंतर यशस्वी निविदाकारांना कार्यादेश जारी करण्यात आले (ऑगस्ट 2017 ते ऑक्टोबर 2017 दरम्यान). बांधकामासाठी संपूर्ण जागा उपलब्ध नसल्याने कंत्राटदारांनी तुकड्या तुकड्यात अनेक ठिकाणी कामे केली. पट्टा IV ते VII दरम्यान बहाल केलेल्या कंत्राटाचा तपशील व कामाची सद्यस्थिती तक्ता 2.2.1 मध्ये दर्शविली आहे.

<sup>28</sup> दुर्गाडी पूल ते राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 च्या जंक्शन पर्यंतचा असा IV ते VII विभाग पट्टा सुरु होणार होता.

तक्ता 2.2.1 : पट्टा IV ते VII दरम्यान केलेल्या कामांचा तपशील

विभाग/ पट्टा	कंत्राटदाराचे नाव	कंत्राट खर्च (₹ कोटीत)	कार्यादेश जारी करण्याची तारीख	पूर्ण होण्याची निर्दिष्ट तारीख	प्रदान (₹ कोटीत)	लेखापरीक्षणाद्वारे स्थळ भेटीच्या वेळची कामाची सद्यस्थिती (जून 2022)
IV	मेसर्स रेल्कॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट्स लि.	71.88	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	83.33 (मे 2022 पर्यंत)	14/100 किमी ते 18/200 किमी (एकूण लांबी 4.100 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. परंतु, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने क्षेपणभूमी स्थलांतरित न केल्याने 0.720 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहून कंत्राटदाराला केवळ 3.380 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>कल्याण येथील कचरा क्षेपणभूमी हटविली नाही (जून 2022)</p>					
V	मेसर्स अजवानी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.	129.25	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	147.02 (ऑक्टोबर 2022 पर्यंत)	18/200 किमी ते 26/605 किमी (एकूण लांबी 8.405 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 2.550 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 5.855 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>चाळींचे अतिक्रमण (जून 2022)</p>					

विभाग/ पट्टा	कंत्राटदाराचे नाव	कंत्राट खर्च (₹ कोटीत)	कार्यादेश जारी करण्याची तारीख	पूर्ण होण्याची निर्दिष्ट तारीख	प्रदान (₹ कोटीत)	लेखापरीक्षणाद्वारे स्थळ भेटीच्या वेळची कामाची सद्यस्थिती (जून 2022)
VI	मेसर्स रेल्कॉन इन्फ्राप्रोजेक्ट्स लि.	61.96	14/08/2017	13/08/2019 (24 महिने) 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	44.39 (मार्च 2022 पर्यंत)	26/605 किमी ते 29/700 किमी (एकूण लांबी 3.095 किमी) या पट्ट्यांत हे काम करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 0.520 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 2.575 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>आझाद नगर चाळ ते संतोष भोय प्लॉट रस्त्याचे अतिक्रमण (जून 2022)</p>					
VII	मेसर्स एपीआय सिव्हिलकॉन प्रा.	9.62	03/10/2017	02/01/2019 15 महिने 31/03/2022 पर्यंत मुदतवाढ मंजूर	9.17 (मार्च 2022 पर्यंत)	हे काम 29/700 किमी ते 30/300 किमी (एकूण लांबी 0.600 किमी) पट्ट्यांत करावयाचे होते. मात्र, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने अतिक्रमणे न हटविल्याने 0.180 किमी लांबीचा रस्ता अपूर्ण राहिला आणि कंत्राटदाराला केवळ 0.420 किमी लांबीच्या रस्त्याचे काम पूर्ण करता आले.
	 <p>जमीन मालकाचे वास्तू अतिक्रमण (जून 2022)</p>					



मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने ₹ 283.91 कोटी खर्च करून हे काम बंद केले आणि अपूर्ण असलेला रस्ता कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेला हस्तांतरीत करण्याचा निर्णय घेतला (एप्रिल 2022). ऑगस्ट 2016 मध्ये सामंजस्य करार करण्यात आला होता, परंतु नोव्हेंबर 2016 ते फेब्रुवारी 2017 या कालावधीत निविदा आमंत्रित करण्याच्या तारखेपर्यंत केवळ 33 टक्के जमीन उपलब्ध होती. जमिनीचा मोठा हिस्सा उपलब्ध नसतानाही मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने कंत्राट देण्याचा घेतलेला निर्णय हा महाराष्ट्र सार्वजनिक बांधकाम नियमावलीचे उल्लंघन करणारा होता.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडे चौकशी केली असता कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने (ऑक्टोबर 2023) जमीन हस्तांतरीत न करण्याच्या कारणांचा संबंध (i) विविध सामाजिक व कायदेशीर बाबींमुळे क्षेपणभूमीवरील कचरा हटविण्यास असमर्थता, (ii) प्रकल्पग्रस्त घरांमधील व्यक्तींच्या पुनर्वसनाची सुरु असलेली प्रक्रिया, (iii) हस्तांतरणीय विकास हक्क जारी करून भूसंपादनाची सुरु असलेली प्रक्रिया, (iv) गावकऱ्यांनी झाडांसाठी मागणी केलेल्या चढ्या दरामुळे भूसंपादन करण्यातील असमर्थता (v) जमीन मोजणीला नागरिकांचा विरोध आणि (vi) उच्चदाबाचे विद्युत मनोरे यांच्याशी जोडला. कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने असेही नमूद केले की, पूर्ण केलेले विविध पट्टे कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेच्या लगतच्या अंतर्गत रस्त्यांच्या जाळ्याशी जोडलेले आहेत आणि नागरिक ते वापरतात.

शासनाने पुष्टी दिलेल्या उत्तरात मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने नमूद केले (जानेवारी 2023) की, कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने एप्रिल 2017 पर्यंत खाजगी जमिनीवरील सार्वजनिक मार्गाची जागा हस्तांतरित करण्याचे आश्वासन दिले होते आणि त्या आश्वासनाच्या आधारे कार्यादेश देण्यात आले होते. त्यांनी असेही नमूद केले की कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका आवश्यक जागा उपलब्ध करून देण्यात अपयशी ठरल्याने हे काम मुदतपूर्व बंद करण्यात आले (मार्च 2022) आणि बांधलेला रस्ता/पट्टे (उपलब्ध जागेत) जसे आहेत जिथे आहेत तसे कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडे सुपूर्द करण्यात आले आहेत.

कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेने आपल्या वचनबद्धतेनुसार जमीन हस्तांतरीत करण्यात आलेले अपयश आणि कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिकेकडून जमिनीचा ताबा न घेता मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरणाने कंत्राट दिल्याच्या परिणामी काम पूर्ण होऊ शकले नाही, ही वस्तुस्थिती कायम राहते. तसेच, अंतर्गत रस्त्यांना जोडलेल्या रस्त्यांच्या पूर्ण झालेल्या पट्ट्याचा नागरिक करत असलेला वापर यामुळे दुर्गाडी पुलावरून राज्य महामार्ग 35 व राज्य महामार्ग 40 जंक्शनकडे थेट वाहतूक वळवून कल्याण-डोंबिवली महानगरपालिका परिसरातील शहरांतर्गत वाहतूक कोंडी कमी करण्याचे विशाल उद्दिष्ट साध्य झाले नाही. अशा रीतीने, या प्रकल्पावर झालेल्या ₹ 283.91 कोटींच्या खर्चातून अपेक्षित लाभ मिळत नव्हता.

महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित

2.3 विलंब प्रदान शुल्काची वसुली न करणे

शासनाने मंजूर केलेल्या नऊ महिन्यांच्या कालावधीनंतरच्या अधिक कालावधीचे विलंब प्रदान शुल्क अनियमितपणे माफ केल्यामुळे ₹ 12.14 कोटींच्या विलंब शुल्काची वसुली झाली नाही.

नवी मुंबई जमीन विल्हेवाट (दुरुस्ती) नियमन, 2008 च्या नियम 6 नुसार इच्छुक भाडेकरूने भरण्यास मान्य केलेला भाडेपट्टा त्यांच्या इसारा रकमेचे समायोजन करून दोन हप्त्यांमध्ये भरावा.

महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित यांनी 11 वाटपकर्त्यांना ₹ 338.99 कोटींच्या भाडेपट्ट्याने भूखंडांचे वाटप (जानेवारी 2020 ते एप्रिल 2020 दरम्यान) केले. वाटप पत्रानुसार वाटप पत्र मिळाल्यापासून अनुक्रमे 45 दिवस आणि 75 दिवसांच्या आत पहिला आणि दुसरा हप्ता भरणे आवश्यक होते. तसेच, विलंब प्रदान शुल्क तीन महिन्यांपर्यंत वार्षिक 12 टक्के दराने आणि तीन महिन्यांच्या विलंबानंतर 16 टक्के दराने आकारण्यात येणार होते.

उपाध्यक्ष व व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांच्या तपासणीत (ऑक्टोबर 2021) खालील बाबी समोर आल्या:

- राज्यात कोविड-19 महामारीमुळे महाराष्ट्र शासनाने लागू केलेल्या टाळेबंदीमुळे भरलेली इसारा रक्कम/हप्ते परत करावेत किंवा मुदतवाढ द्यावी किंवा थकित हप्ते भरण्यासाठी मुदतवाढ द्यावी, अशी विनंती (मार्च 2020 आणि सप्टेंबर 2020) सर्व 11 वाटपकर्त्यांनी महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाकडे केली. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाकडून कोणताही प्रतिसाद न मिळाल्याने लाभार्थ्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल करून दिलासा मागितला. मुंबई उच्च न्यायालयाने महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाला आठ आठवड्यांच्या आत याचिकाकर्त्यांची सुनावणी घेऊन योग्य तो आदेश देण्याचे निर्देश दिले (ऑक्टोबर 2020). उपाध्यक्ष आणि व्यवस्थापकीय संचालकांनी 3 नोव्हेंबर 2020 रोजी सुनावणी घेतली आणि 25 मार्च 2020 ते 24 डिसेंबर 2020 (नऊ महिने) पर्यंत विलंब देय शुल्क माफ करण्याचा आणि त्यानंतर विलंब देय शुल्क आकारण्याचा आदेश 4 डिसेंबर 2020 रोजी दिला. उपाध्यक्ष व व्यवस्थापकीय संचालकांच्या निर्णयाला महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने 19 डिसेंबर 2020 रोजी मान्यता दिली. महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळाचा निर्णय नियमन, 2008 च्या नियम 25 नुसार मान्यतेसाठी शासनाकडे सादर केला (जानेवारी 2021), ज्यास महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने मान्यता दिली (मार्च 2021).

- त्यानुसार महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने सर्व 11 वाटपधारकांना पत्र प्राप्त झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत हप्ते भरण्याच्या नोटिसा बजावल्या व तसे न केल्यास विलंब प्रदान शुल्क आकारण्यात येणार होते. सर्व वाटपकर्त्यांनी पहिल्या/दुसऱ्या हप्त्यापोटी ₹ 11.23 कोटी भरले (मार्च 2021 आणि एप्रिल 2021). तथापि, जारी करण्यात आलेल्या नोटिसांमध्ये नगर विकास विभागाने मंजूर केल्याप्रमाणे 25 डिसेंबर 2020 पासून विलंब प्रदान शुल्क देय असल्याचे नमूद करण्यात आले नव्हते.
  - जानेवारी 2022 मध्ये महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याबाबत महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ आणि नगर विकास विभागाकडून निर्णय घेण्यास विलंब होत असल्याच्या कारणास्तव 25 डिसेंबर 2020 पासून मार्च 2021 मध्ये नोटीस बजावल्यानंतर 30 दिवसांच्या आत पहिला/दुसरा हप्ता भरण्याच्या तारखेपर्यंत विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याचा प्रस्ताव नगर विकास विभागाकडे सादर केला होता. मात्र, नगर विकास विभागाने केवळ नऊ महिन्यांसाठी कर्जमाफी देण्यात आल्याचे कारण देत हा प्रस्ताव फेटाळून लावला (फेब्रुवारी 2022) आणि महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाला त्यांच्या मार्च 2021 च्या आदेशानुसार कार्यवाही करण्याचे निर्देश दिले.
  - महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹12.14 कोटींचे विलंब प्रदान शुल्क पत्र प्राप्त झाल्यापासून 15 दिवसांच्या आत भरण्याची मागणी नोटीस बजावली (एप्रिल 2022 ते जून 2022 दरम्यान). लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की आजतागायत (सप्टेंबर 2022) विलंब प्रदान शुल्क वसुली लाभार्थ्यांकडून करण्यात आली नव्हती.
  - नगर विकास विभागाने केवळ नऊ महिन्यांसाठी कर्जमाफी मंजूर केल्याने नऊ महिन्यांपेक्षा अधिक कालावधीसाठी विलंब प्रदान शुल्क माफ करण्याची महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळाची कारवाई अनियमित होती. अनियमित कर्जमाफीमुळे ₹12.14 कोटी रकमेचे विलंब प्रदान शुल्क वसूल झाले नाही.
- हे प्रकरण शासनाकडे संदर्भित करण्यात आले (ऑक्टोबर 2022) आणि त्यानंतर नियमित अंतराने स्मरणपत्रे देण्यात आली; त्यांचे उत्तर प्रतिक्षित होते (नोव्हेंबर 2023).

गृहनिर्माण विभाग

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण

2.4 व्याजाचे नुकसान

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाने चालू बँक खात्यात पडून असलेला निधी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या वित्त नियंत्रकांना हस्तांतरित करण्यास विलंब केल्याच्या परिणामी ₹ 1.58 कोटी व्याजाचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणांतर्गत कार्यरत मंडळे<sup>29</sup> कंत्राटदार/विकासक/वाटपकर्त्याकडून टक्केवारी शुल्क,<sup>30</sup> इसारा रक्कम, निविदा शुल्क, जमानत ठेव, अतिरिक्त जमानत ठेव, माहिती अधिकार शुल्क, भाडे व सेवा शुल्क इत्यादी वसूल करतात. संकलित रक्कम संबंधित मंडळांकडून बँकांमध्ये ठेवलेल्या चालू खात्यात जमा केली जाते.

महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने परिपत्रक काढून सर्व मंडळांना प्रत्येक महिन्याला आकस्मिक खर्चासाठी ₹ 20 लाख<sup>31</sup> बाजूला ठेवून चालू खात्यात पडून असलेला निधी, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या वित्त नियंत्रकाकडे हस्तांतरित करण्याचे आदेश दिले होते (जानेवारी 1997). वित्त, अर्थसंकल्प आणि महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या निधीच्या वापराशी संबंधित सर्व बाबींवर नियंत्रण ठेवणारे वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचा अतिरिक्त निधी बँकेच्या मुदत ठेवीत गुंतवतात.

मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाच्या मुख्य लेखा अधिकारी यांच्या अभिलेख्यांच्या तपासणीत (जानेवारी 2022) असे निदर्शनास आले की, 2018-19 ते 2020-21 या कालावधीत टक्केवारी शुल्क, निविदा शुल्क, जमानत ठेव आदींपोटी मिळालेली ₹ 57.85 कोटींची रक्कम चालू बँक खात्यात जमा केली होती. तथापि, लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की **तक्ता 2.4.1** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे निधी दरमहा वित्त नियंत्रकाकडे हस्तांतरित केला जात नव्हता.

<sup>29</sup> महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाची नऊ मंडळे आहेत म्हणजे., मुंबई, कोकण, नाशिक, अमरावती, छत्रपती संभाजी नगर (पूर्वीचे औरंगाबाद), नागपूर व पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळ आणि मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ.

<sup>30</sup> महाराष्ट्र शासनाच्या जिल्हा वार्षिक योजनांतर्गत प्राप्त निधीतून केलेल्या कामांवर शुल्क आकारले जाते.

<sup>31</sup> मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ आणि मुंबई गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास मंडळ यांना वगळून.

तक्ता 2.4.1: वित्त नियंत्रकाकडे निधी पाठविण्यास विलंब

आर्थिक वर्ष	चालू खात्यात जमा झालेली रक्कम (₹ लाखांत)	चालू खात्यात जमा केल्याचा कालावधी	वित्त नियंत्रक, महाराष्ट्र गृह निर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केल्याची दिनांक	विलंब कालावधी	व्याजाचे नुकसान (₹ लाखांत)
2018-19	1632.10	एप्रिल 2018 ते मार्च 2019	5 मे 2019	35 दिवस ते 370 दिवस	101.19
	575.16	मे 2018 ते मार्च 2019	3 डिसेंबर 2019	246 दिवस ते 550 दिवस	
2019-20	761.82	एप्रिल 2019 ते जुलै 2019	3 ऑक्टोबर 2019	63 दिवस ते 155 दिवस	48.24
	119.80	मे 2019	2 सप्टेंबर 2021	824 दिवस	
	728.85	ऑगस्ट 2019 ते नोव्हेंबर 2019	2 जानेवारी 2020	32 दिवस ते 123 दिवस	
	438.99	डिसेंबर 2019 ते जानेवारी 2020	2 मार्च 2020	30 दिवस ते 61 दिवस	
	344.27	फेब्रुवारी 2020 ते मार्च 2020	16 जुलै 2020	106 दिवस ते 137 दिवस	
	4.67	मार्च 2020	2 सप्टेंबर 2021	519 दिवस	
2020-21	775.55	एप्रिल 2020 ते डिसेंबर 2020	29 जानेवारी 2021	28 दिवस ते 273 दिवस	8.31
	0.24	डिसेंबर 2020	31 मार्च 2022	546 दिवस ते 607 दिवस	
	404.22	जानेवारी 2021 ते मार्च 2021	15 जून 2021	75 दिवस ते 134 दिवस	
	0.13	जानेवारी 2021	31 मार्च 2022	423 दिवस	
<b>एकूण</b>	<b>5785.83</b>				<b>157.74</b>

**तक्ता 2.4.1** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे चालू खात्यात पडून असलेल्या निधीच्या हस्तांतरणात 28 दिवस ते 824 दिवसांचा विलंब झाला. 2018-19 ते 2021-22 या कालावधीत वित्त नियंत्रकांनी आपल्या गुंतवणुकीवर मिळविलेल्या मुदत ठेवींवरील सरासरी मासिक व्याजदराचा विचार केल्यास व्याजाचा तोटा ₹ 1.58 कोटी झाला. दरमहा निधी हस्तांतरित करण्यातील अपयश हे मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाकडून वेळेवर निधी पाठविण्याची सुनिश्चिती करण्यासाठी वित्त नियंत्रकांच्या देखरेखीच्या भूमिकेतील कमकुवतपणा देखील दर्शविते.

उत्तरादाखल शासनाने नमूद केले (जुलै 2024) की, नव्याने सुरू करण्यात आलेल्या (एप्रिल 2018) प्रणालीमध्ये (सॉफ्टवेअर) विलंबामुळे येणाऱ्या अडचणींमुळे मासिक लेखे चुकीच्या पद्धतीने तयार झाले आणि वित्त नियंत्रकाला पाठवावयाच्या लेखाशीर्ष-निहाय रकमेबाबत शंका निर्माण झाली तसेच कोविड-19 निर्बंधांमुळे हा विलंब झाला. पुढे असेही सांगण्यात आले की, सॉफ्टवेअरच्या समस्या सप्टेंबर 2019 मध्ये सोडविल्या गेल्या.

वस्तुस्थिती कायम राहते की, प्रणालीच्या (सॉफ्टवेअर) समस्या सोडविण्यासाठी वित्त नियंत्रकाने केलेल्या विलंबामुळे लेखा नोंदी योग्य प्रकारे तयार करण्यास विलंब झाला ज्यामुळे वित्त नियंत्रकाला वित्तप्रेषणे पाठविण्यास विलंब झाला. तसेच सप्टेंबर 2019 मध्ये प्रणालीच्या (सॉफ्टवेअर) समस्यांचे निराकरण झाले असले तरी मुंबई झोपडपट्टी सुधार मंडळाने वित्त नियंत्रकाला वित्तप्रेषणे पाठविण्यास विलंब केला. कोविड-19 निर्बंधांमुळे निधी वेळेवर हस्तांतरित होण्यावर परिणाम झाला असला, तरी मार्च 2020 ते जून 2020 या कालावधीत अशा निधीचे प्रमाण 2018-19 ते 2020-21 दरम्यान प्राप्त झालेल्या एकूण ₹ 57.85 कोटी पैकी केवळ ₹ 2.09 कोटी होते. त्यामुळे, शासनाचे उत्तर स्वीकारार्ह नाही.

## 2.5 निधी अडकून राहणे

**मागणीचे निर्धारण न करता महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने गृहनिर्माण योजना राबविल्याने ₹ 267.52 कोटीचा निधी अडकला.**

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाने गाव-म्हाळुंगे, तालुका-खेड, जिल्हा-पुणे येथे 11.18 हेक्टर जमीन सदनिका बांधण्यासाठी खरेदी केली (एप्रिल 2012). त्यानुसार, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने 1,423 सदनिकांच्या (10 दुकानांसह)<sup>32</sup> बांधकामाचा समावेश असलेल्या गृहनिर्माण योजनेला ₹ 339.73 कोटींची प्रशासकीय मान्यता दिली (जुलै 2013). हे काम कंत्राटदाराला मोठ्या प्रमाणात एकरकमी ₹ 335.84 कोटी खर्च करून 30 महिने म्हणजे 24 डिसेंबर 2015 पर्यंत किंवा त्यापूर्वी पूर्ण करण्याच्या विहित कालावधीसह

<sup>32</sup> आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक : 448 सदनिका; अल्प उत्पन्न गट : 448 सदनिका; मध्यम उत्पन्न गट : 517 सदनिका व दुकाने : 10

देण्यात आले होते (जुलै 2013). जानेवारी 2017 मध्ये ₹ 356.91 कोटी खर्चून काम पूर्ण झाले आणि मे 2017 मध्ये सदनिका व दुकानांचे आंशिक भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले होते.

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने सदनिका विक्रीसाठी डिसेंबर 2016 ते नोव्हेंबर 2019 या कालावधीत चार वेळा जाहिराती प्रसिद्ध केल्या. मात्र, या योजनेला अत्यल्प प्रतिसाद मिळाला आणि एकूण 1,413 सदनिकांपैकी केवळ 135 सदनिकांची (9.55 टक्के) विक्री झाली. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने सुमार विक्रीची कारणे (i) जास्त जमीन विकास खर्च, (ii) विकास नियंत्रण नियमावली व पर्यावरण विभागाच्या निर्देशानुसार बांधकाम खर्चात वाढ, (iii) स्थावर मालमत्ता क्षेत्रातील मंदी, (iv) बाजारपेठ, वाहतूक सुविधा, रस्ते, पाणीपुरवठा व इतर भौतिक पायाभूत सुविधांचा अभाव अशी सांगितली. त्यामुळे, मंडळाने विक्री दरात 20 टक्के कपात केली (सप्टेंबर 2020). विक्री दरात कपात करूनही केवळ 456 सदनिका (पूर्वी विकल्या गेलेल्या 135 सदनिकांसह) विकता आल्या आणि ऑगस्ट 2022 पर्यंत 957 सदनिका (67.72 टक्के) विक्रीविना राहिल्या. फेब्रुवारी 2023 अखेरीस 903 सदनिका विक्रीविना राहिल्या.

मुख्याधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास मंडळाच्या कार्यालयातील अभिलेख्यांची छाननी (डिसेंबर 2021) केली असता असे निदर्शनास आले की, पिंपरी-चिंचवड व तळेगाव औद्योगिक क्षेत्रातील नागरिकांच्या घरांच्या गरजा भागविण्यासाठी मंडळाने सदनिका बांधण्याचे काम हाती घेतले होते. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या प्रचलित धोरणानुसार कंत्राटदाराला कार्यादेश देण्यापूर्वी घरांच्या मागणीचे निर्धारण करणे आवश्यक होते. तथापि, 1,413 सदनिका बांधण्याचे काम हाती घेण्यापूर्वी मंडळाने नागरिकांकडून अर्ज मागवून मागणीचे निर्धारण केले नाही. त्याऐवजी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाने विक्री न झालेल्या सदनिकांमुळे मंडळाचे नुकसान भरून काढण्याचे प्रतिज्ञापत्र कंत्राटदाराकडून घेतले, ज्यावरून असे दिसून आले की, नागरिकांकडून सदनिकांच्या मागणीबाबत मंडळ साशंक होते. मागणीच्या निर्धारणेशिवाय काम हाती घेण्याच्या निर्णयामुळे फेब्रुवारी 2023 पर्यंत विक्री न झालेल्या 903 सदनिकांचा ₹ 267.52 कोटींचा<sup>33</sup> निधी अडकून राहिला.

उत्तरादाखल शासनाने 903 सदनिका विक्रीविना राहिल्याचे मान्य करताना (फेब्रुवारी 2023), नोटाबंदी आणि कोविड-19 महामारीमुळे स्थावर मालमत्ता क्षेत्रातील मंदीला कमी विक्रीस जबाबदार धरले. त्यांनी पुढे असेही नमूद केले की, सध्या स्थावर मालमत्ता क्षेत्रात मागणी वाढत असल्याने उर्वरित सदनिकांच्या विक्रीसाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व

<sup>33</sup> अ. आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक: 124 सदनिका × ₹ 14,70,219 = ₹ 18,23,07,209;  
ब. अल्प उत्पन्न गट: 278 सदनिका × ₹ 20,31,079 = ₹ 56,46,39,892;  
क. मध्यम उत्पन्न गट-I: 490 सदनिका × ₹ 38,46,110 = ₹ 188,45,94,158,  
ड. मध्यम उत्पन्न गट-II: 11 सदनिका × ₹ 39,73,865 = ₹ 4,37,12,517.  
एकूण अ+ब+क+ड = ₹ 267,52,53,777 म्हणजेच., ₹ 267.52 कोटी.

क्षेत्र विकास प्राधिकरणाकडून कार्यवाही करण्यात येत आहे. नोटाबंदी आणि कोविड-19 महामारीमुळे विक्री कमी होती, हे उत्तर स्वीकाराह नाही, कारण या घटना एकाच वेळेच्या कालमर्यादित घटना होत्या, ज्या 2017 पासून डिसेंबर 2023 पर्यंत सदनिकांच्या कमी विक्री झाल्याबद्दलचे स्पष्टीकरण देत नाही. विशेष म्हणजे कंत्राटदाराला कार्यदेश जारी करण्यापूर्वी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरणाच्या धोरणानुसार सदनिकांच्या मागणीचे निर्धारण न करण्याच्या कारणांवर शासनाने उत्तरात मौन बाळगले होते.

## महसूल व वन विभाग (मदत व पुनर्वसन)

### 2.6 सानुग्रह अनुदानाचे अतिरिक्त प्रदान

एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे अनेक प्रदाने रोखण्यासाठी असलेल्या प्रदान पद्धतीमधील त्रुटीमुळे राज्य आपत्ती निवारण निधीतून सानुग्रह अनुदानाचे ₹ 3.84 कोटीचे अतिरिक्त प्रदान झाले.

भारताच्या माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार (ऑक्टोबर 2021) महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने (मदत व पुनर्वसन) राज्य आपत्ती निवारण निधीतून कोविड-19 महामारीमुळे मृत्युमुखी पडलेल्यांच्या वारसांना ₹ 50,000 सानुग्रह अनुदान देण्यास मान्यता दिली (नोव्हेंबर 2021).

खाजगी बँकेच्या माध्यमातून महसूल व वन विभागाने मृतांच्या वारसांना मदत वितरित करण्यासाठी थेट लाभ हस्तांतरण प्रणाली विकसित केली होती (ऑक्टोबर 2021 ते नोव्हेंबर 2021 दरम्यान). महसूल व वन विभागाने जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार (नोव्हेंबर 2021) मृतांच्या कुटुंबातील सदस्याने मोबाइल क्रमांकाचा वापर करून थेट लाभ हस्तांतरण प्रणालीमध्ये प्रवेश (लॉगइन) करणे आणि मृत्यू प्रमाणपत्र, मृताचे आधार ओळखपत्र (वैकल्पिक) आणि मृत्युच्या कारणाचे वैद्यकीय प्रमाणपत्र प्रविष्ट (अपलोड) करणे आवश्यक होते. अर्जदाराला मृत्यूचे ठिकाण, मृत्यूची तारीख, आणि अर्जदाराचा आधार ओळखपत्र क्रमांक व बँक तपशील प्रविष्ट करणे देखील आवश्यक होते.

भ्रमणध्वनी/मोबाइल क्रमांक आणि बँक तपशीलांच्या आधारे बनावट अर्ज शोधण्यासाठी आणि अशा प्रकरणांमध्ये प्रदान प्रतिबंधित करण्यासाठी प्रणालीत तरतूद करण्यात आली होती. तथापि, एकाच अर्जदाराने वेगवेगळ्या मोबाइल क्रमांक आणि बँक तपशील यांसह केलेले अनेक अर्ज किंवा एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे वेगवेगळ्या अर्जदारांनी केलेले अर्ज शोधण्यासाठी प्रणालीत अंगभूत तपासयंत्रणा नव्हती.



महसूल व वन विभागाने लेखापरीक्षणास दिलेल्या 1.89 लाख लाभार्थ्यांच्या विदेची छाननी (ऑगस्ट 2022) केली असता यंत्रणेतील या त्रुटीमुळे एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना मृत व्यक्तीच्या नावे ₹ 50,000 सानुग्रह रक्कम दिल्याचे निदर्शनास आले. लेखापरीक्षणात 'मृत व्यक्तीचे नाव', 'मृत्युची तारीख' आणि 'मृताचा जिल्हा' या वर्गवारींचा वापर करून माहितीचे विश्लेषण करून एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना मृतव्यक्तीच्या नावे प्रदाने केल्याचे निदर्शनास आले ज्याची अर्जासोबत जोडलेल्या मृत्युच्या दाखल्यांबरोबर पडताळणी केली गेली. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आल्यानुसार एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे किती व्यक्तींना प्रदान केले गेले याची संख्या तक्ता 2.6.1 मध्ये सारांशित केली आहे.

तक्ता 2.6.1: एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे एकापेक्षा जास्त अर्जदारांना सानुग्रह अनुदान प्रदान

अ.क्र	मृत प्रकरणांची संख्या	एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे प्राप्त अर्जांची संख्या	एकाच मृत व्यक्तीसाठी किती वेळा सानुग्रह अनुदान प्रदान केले गेले	एकाच मृत व्यक्तीला पैसे देण्याची अतिरिक्त प्रकरणे	अतिरिक्त सानुग्रह अनुदान (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3-2)	(6)
1	6	24	4	18	9,00,000
2	28	84	3	56	28,00,000
3	694	1388	2	694	3,47,00,000
एकूण	728	1496			3,84,00,000

तक्ता 2.6.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे, 728 मृत व्यक्तींच्या प्रकरणांच्या बाबतीत ₹ 50,000 सानुग्रह अनुदान एकापेक्षा जास्त वेळा देण्यात आले, परिणामी ₹ 3.84 कोटी अतिरिक्त प्रदान केले गेले. मृत्यु प्रमाणपत्राचा अनुक्रम क्रमांक अशा मृत व्यक्तीशी जोडलेल्या विशिष्ट ओळखकर्त्या अभावी एकाच मृत व्यक्तीच्या नावे एकापेक्षा अधिक अर्जदारांना प्रदाने करण्यापासून यंत्रणा रोखू शकत नव्हती.

अर्जदारांनी प्रविष्ट (अपलोड) केलेल्या मृत्यू प्रमाणपत्रांना विशिष्ट क्रमांक नेमून देण्यासारख्या अंगभूत तपासण्या प्रणालीमध्ये नसल्याने, एकाच व्यक्तीकरिता अनेकवेळा प्रदाने केली गेली.

शासनाने नमूद केले (जानेवारी 2023) की, या प्रणालीत बदल करण्यात आला आहे जेणेकरून जिल्हा रुग्णालयातील नामनिर्देशित अधिकारी दिलेल्या तारखेला त्याच नावाने आणखी काही मृत्यु झाले आहेत की नाही हे तपासू शकतात. बनावट अर्ज शोधण्यासाठी अनुदान प्रदान करण्यापूर्वी पुनर्तपासणीही केली जात आहे. पुढे असेही नमूद करण्यात आले (डिसेंबर 2024) की, ₹ 92.50 लाखांची वसुली करण्यात आली आहे.



(सी. एम. साने)

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-I

महाराष्ट्र, मुंबई

मुंबई

दिनांक 11 एप्रिल 2025

प्रतिस्वाक्षरित



(के. संजय मूर्ती)

भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक

नवी दिल्ली,

दिनांक 17 एप्रिल 2025



**परिशिष्टे**



## परिशिष्ट 1.1

(संदर्भ: परिच्छेद 1.1)

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा)-1, महाराष्ट्र, मुंबई यांच्या अधिकारक्षेत्रातील विभाग, स्वायत्त संस्था व सार्वजनिक उपक्रमांची समुहनिहाय यादी दर्शविणारे विवरण

समूहाचे नाव	विभागाचे नाव	स्वायत्त संस्थांची नावे	सार्वजनिक उपक्रमांची नावे
आरोग्य व कल्याण	वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये		हाफकिन जैव-औषधी निर्माण महामंडळ
			हाफकिन अजिंठा औषधी निर्माण मर्यादित
	सार्वजनिक आरोग्य		
	आदिवासी विकास		शबरी आदिवासी वित्त व विकास महामंडळ मर्यादित
	महिला व बालविकास	महाराष्ट्र राज्य महिला आयोग, मुंबई	महिला आर्थिक विकास महामंडळ मर्यादित
		महाराष्ट्र राज्य बाल हक्क संरक्षण आयोग, मुंबई	
	सामाजिक न्याय व विशेष सहाय्य		महात्मा फुले अक्षय ऊर्जा आणि पायाभूत सुविधा तंत्रज्ञान मर्यादित
			महाराष्ट्र राज्य अपंग वित्त व विकास महामंडळ मर्यादित
			महात्मा फुले मागासवर्गीय विकास महामंडळ
			लोकशाहीर अण्णाभाऊ साठे विकास महामंडळ मर्यादित
			संत रोहिदास चर्मोद्योग आणि चर्मकार विकास महामंडळ मर्यादित
			डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर समता प्रतिष्ठान
	इतर मागास बहुजन कल्याण		महात्मा ज्योतिबा फुले संशोधन व प्रशिक्षण संस्था
			वसंतराव नाईक विमुक्त जाती व भटक्या जमाती विकास महामंडळ मर्यादित
			महाराष्ट्र राज्य इतर मागास वर्गीय वित्त महामंडळ मर्यादित
		श्यामराव पेजे कोकण इतर मागासवर्ग आर्थिक विकास महामंडळ	
अल्पसंख्यांक विकास	महाराष्ट्र राज्य अल्पसंख्यांक आयोग	मौलाना आझाद अल्पसंख्यांक आर्थिक विकास महामंडळ मर्यादित.	
	महाराष्ट्र राज्य हज समिती		

समूहाचे नाव	विभागाचे नाव	स्वायत्त संस्थांची नावे	सार्वजनिक उपक्रमांची नावे
	सामान्य प्रशासन <sup>1</sup> विभाग <sup>2</sup>		महाराष्ट्र माजी-सैनिक महामंडळ मर्यादित
शालेय शिक्षण, कौशल्य विकास आणि रोजगार	शालेय शिक्षण व क्रीडा		
	उच्च व तंत्रशिक्षण	प्रवेश नियमन प्राधिकरण	सावित्रीबाई फुले पुणे विद्यापीठ एजुटेक फाउंडेशन
		शुल्क नियमन प्राधिकरण	सावित्रीबाई फुले पुणे विद्यापीठ रिसर्च पार्क फाउंडेशन
	कौशल्य विकास आणि उद्योजकता		अण्णासाहेब पाटील आर्थिक मागास विकास महामंडळ मर्यादित
	कामगार	महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ	
	मराठी भाषा		
ग्रामीण विकास	ग्रामीण विकास व पंचायत राज		ग्रामीण सामाजिक परिवर्तन फाउंडेशन
कृषी, अन्न व संलग्न उद्योग	कृषी, पशुसंवर्धन, दुग्धविकास व मत्स्यव्यवसाय		महाराष्ट्र कितकनाशके मर्यादित (उपकंपनी)
			महाराष्ट्र राज्य बियाणे महामंडळ मर्यादित.
			महाराष्ट्र कृषि उद्योग विकास महामंडळ मर्यादित
			महाराष्ट्र मत्स्योद्योग विकास महामंडळ मर्यादित
			पुण्यश्लोक अहिल्यादेवी महाराष्ट्र मेंढी व शेळी विकास महामंडळ मर्यादित
	सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग		महाराष्ट्र सहकार विकास महामंडळ मर्यादित
		महाराष्ट्र राज्य वखार महामंडळ	
	अन्न, नागरी पुरवठा व ग्राहक संरक्षण		
जलसंपदा	जलसंपदा	महाराष्ट्र जलसंपदा नियामक प्राधिकरण	महाराष्ट्र भूमी विकास महामंडळ मर्यादित.
		महाराष्ट्र कृष्णा खोरे विकास महामंडळ	महाराष्ट्र पाटबंधारे वित्तीय कंपनी मर्यादित
		कोकण पाटबंधारे विकास महामंडळ	वाघाडी नदी पुनरुज्जीवन फौण्डेशन मर्यादित
		तापी पाटबंधारे विकास महामंडळ, जळगाव	

<sup>1</sup> सामान्य प्रशासन विभाग हा सामान्य प्रशासन समूहाच्या अंतर्गत येत असला तरीही सामान्य प्रशासन विभागाधीन असलेले महाराष्ट्र माजी-सैनिक महामंडळ मर्यादित हा सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम, आरोग्य आणि कल्याण समूहामध्ये समाविष्ट आहे

समूहाचे नाव	विभागाचे नाव	स्वायत्त संस्थांची नावे	सार्वजनिक उपक्रमांची नावे	
		विदर्भ पाटबंधारे विकास महामंडळ, नागपूर		
		गोदावरी मराठवाडा पाटबंधारे विकास महामंडळ, छत्रपती संभाजी नगर		
	मृद व जलसंधारण	महाराष्ट्र जलसंधारण महामंडळ, छत्रपती संभाजी नगर		
नगरविकास	नगरविकास	मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण	महाराष्ट्र नागरी पायाभूत सुविधा निधी विश्वस्त कंपनी मर्यादित	
		-	महाराष्ट्र नागरी पायाभूत विकास कंपनी मर्यादित	
		-	महाराष्ट्रचे शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित	
		-	महाराष्ट्र मुंबई मेट्रो कार्यचालन महामंडळ मर्यादित	
	गृहनिर्माण	महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण	शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित	
		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई	महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण महामंडळ मर्यादित	
		झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, पुणे	-	
		महाराष्ट्र स्थावर मालमत्ता नियामक प्राधिकरण	-	
	संस्कृती व पर्यटन	पर्यटन आणि सांस्कृतिक कार्य	-	कोल्हापूर चित्रनगरी महामंडळ मर्यादित
			-	महाराष्ट्र चित्रपट, रंगभूमी व सांस्कृतिक विकास महामंडळ मर्यादित.
-			महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ मर्यादित	
-			महापर्यटन महामंडळ मर्यादित (उपकंपनी)	
सामान्य प्रशासन	सामान्य प्रशासन	राजीव गांधी विज्ञान व तंत्रज्ञान आयोग, मुंबई	-	
	महसूल व वन	-	-	
	संसदीय कामकाज व महाराष्ट्र विधीमंडळ सचिवालय	-	-	



## परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>समूह: आरोग्य व कल्याण</b>																			
1	वैद्यकीय शिक्षण व औषधी द्रव्ये	64	202	20	109	22	138	14	79	18	137	18	109	1	23	3	23	160	820
	अ हाफकिन जैव-औषधी महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	1	2	1	4	1	3	1	1	0	0	1	16	5	26
	ब हाफकिन अजिंठा औषधी निर्माण मर्यादित	1	2	1	1	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6
	<b>एकूण</b>	65	204	21	110	23	140	16	86	19	140	19	110	1	23	4	39	168	852
2	सार्वजनिक आरोग्य	121	294	53	181	30	111	15	77	24	162	21	179	3	13	3	31	270	1048
3	आदिवासी विकास	86	197	21	61	29	159	16	89	21	102	35	220	0	0	1	14	209	842
	अ शबरी आदिवासी वित्त व विकास महामंडळ मर्यादित	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	6
	<b>एकूण</b>	87	202	21	61	29	159	16	89	21	102	36	221	0	0	1	14	211	848
4	महिला व बालविकास	172	272	40	90	64	159	24	73	61	218	40	161	6	33	1	11	408	1017
	अ महिला आर्थिक विकास महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	1	4	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	2	6
	ब महाराष्ट्र राज्य महिला आयोग, मुंबई	0	0	1	2	0	0	0	0	2	3	1	1	1	5	0	0	5	11

## परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ. क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	क महाराष्ट्र राज्य बाल हक्क संरक्षण आयोग, मुंबई	1	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	10	0	0	3	13
	<b>एकूण</b>	173	274	41	92	66	164	24	73	64	223	41	162	8	48	1	11	418	1047
5	<b>सामाजिक न्याय व विशेष सहाय्य</b>	67	116	30	66	26	65	39	155	42	215	23	225	4	34	5	53	236	929
	अ महाराष्ट्र राज्य अपंग वित्त व विकास महामंडळ मर्यादित	1	1	0	0	1	4	1	1	1	4	1	12	0	0	0	0	5	22
	ब महात्मा फुले मागासवर्गीय विकास महामंडळ	1	5	0	0	0	0	2	10	0	0	1	8	0	0	0	0	4	23
	क लोकशाहीर अण्णाभाऊ साठे विकास महामंडळ मर्यादित	1	5	0	0	0	0	1	9	0	0	1	8	0	0	0	0	3	22
	ड संत रोहिदास चर्मद्योग आणि चर्मकार विकास महामंडळ मर्यादित	1	1	0	0	1	5	1	3	1	4	1	5	0	0	0	0	5	18
	<b>एकूण</b>	71	128	30	66	28	74	44	178	44	223	27	258	4	34	5	53	253	1014

परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ. क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
6	इतर मागासवर्गीय बहुजन कल्याण	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	1	3
	अ वसंतराव नाईक विमुक्त जाती व भटक्या जमाती विकास महामंडळ मर्यादित	1	8	1	3	0	0	1	5	1	3	1	2	0	0	0	0	5	21
	ब महाराष्ट्र राज्य इतर मागास वर्गीय वित्त महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	1	1	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0	2	8
	क श्यामराव पेजे कोकण इतर मागासवर्ग आर्थिक विकास महामंडळ	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6
	एकूण	1	8	1	3	1	1	3	18	1	3	1	2	1	3	0	0	9	38
7	अल्पसंख्यांक विकास	1	1	0	0	1	1	1	5	0	0	1	1	2	7	0	0	6	15
	अ मौलाना आझाद अल्पसंख्यांक आर्थिक विकास महामंडळ मर्यादित	1	5	0	0	2	17	1	5	0	0	0	0	1	6	0	0	5	33
	ब महाराष्ट्र राज्य अल्पसंख्यांक आयोग	0	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5
	एकूण	2	6	0	0	5	23	2	10	0	0	1	1	3	13	0	0	13	53

परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>समूह : शालेय शिक्षण, कौशल्य विकास आणि रोजगार</b>																			
8	शालेय शिक्षण व क्रीडा	76	206	13	36	8	26	8	49	2	8	7	29	4	29	2	15	120	398
9	उच्च व तंत्रशिक्षण	31	135	14	69	3	12	12	96	2	39	6	30	5	28	5	37	78	446
10	कौशल्य विकास	7	8	3	5	1	11	2	21	7	29	5	40	3	14	4	7	32	135
	अ अण्णासाहेब पाटील आर्थिक मागास विकास महामंडळ मर्यादित	1	2	2	13	0	0	1	2	0	0	1	10	1	10	0	0	6	37
	<b>एकूण</b>	8	10	5	18	1	11	3	23	7	29	6	50	4	24	4	7	38	172
11	कामगार	20	54	1	4	8	35	6	34	5	18	13	45	3	15	0	0	56	205
	अ महाराष्ट्र इमारत व इतर बांधकाम कामगार कल्याण मंडळ	2	3	0	0	0	0	1	13	1	5	0	0	1	9	0	0	5	30
	<b>एकूण</b>	22	57	1	4	8	35	7	47	6	23	13	45	4	24	0	0	61	235
12	मराठी भाषा	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	18	0	0	0	0	4	18
<b>समूह : ग्रामीण विकास</b>																			
13	ग्रामीण विकास	28	40	7	35	12	50	1	3	9	53	6	53	4	59	1	14	68	307

परिशिष्ट 1.2 (संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1) विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद																			
अ क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>समूह : कृषी, अन्न व संलग्न उद्योग</b>																			
14	कृषी, पशुसंवर्धन, दुग्धविकास व मत्स्यव्यवसाय	278	732	15	31	22	64	9	42	9	52	16	110	23	250	4	20	376	1301
	अ महाराष्ट्र कीटकनाशके मर्यादित (उपकंपनी)	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
	ब महाराष्ट्र राज्य बियाणे महामंडळ मर्यादित.	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	2	8
	क महाराष्ट्र कृषि उद्योग विकास महामंडळ मर्यादित	0	0	1	4	0	0	1	7	1	7	0	0	0	0	0	0	3	18
	ड महाराष्ट्र मत्स्योद्योग विकास महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	0	0	2	8	1	5	0	0	0	0	0	0	3	13
	ई पुण्यश्लोक अहिल्यादेवी महाराष्ट्र मंडी व शेळी विकास महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	2	8
	<b>एकूण</b>	280	735	17	37	23	66	12	57	11	64	18	122	23	250	4	20	388	1351

परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ. क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
15	सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग	222	420	11	25	10	24	18	66	21	95	10	37	11	54	0	0	303	721
	अ महाराष्ट्र सहकार विकास महामंडळ मर्यादित	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
	ब महाराष्ट्र राज्य वखार महामंडळ	1	2	0	0	0	0	1	3	1	3	1	7	0	0	0	0	4	15
	एकूण	224	425	11	25	10	24	19	69	22	98	11	44	11	54	0	0	308	739
16	अन्न व नागरी पुरवठा व ग्राहक संरक्षण	23	39	0	0	1	3	18	18	23	103	28	136	9	70	17	162	119	531
<b>समूह : जलसंपदा</b>																			
17	जलसंपदा	12	32	01	5	3	17	0	0	2	13	0	0	3	17	0	0	21	84
	अ महाराष्ट्र पाटबंधारे वित्तीय कंपनी मर्यादित	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	ब महाराष्ट्र कृष्णा खोरे विकास महामंडळ, पुणे	51	136	4	10	3	15	2	14	0	0	8	75	1	12	0	0	69	262
	क कोकण पाटबंधारे विकास महामंडळ, ठाणे	29	101	2	14	3	17	0	0	5	43	11	75	0	0	0	0	50	250
	ड तापी पाटबंधारे विकास महामंडळ, जळगाव	48	132	7	17	5	14	3	14	10	50	3	13	0	0	3	24	79	264

परिशिष्ट 1.2																			
(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)																			
विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद																			
अ. क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	ई विदर्भ पाटबंधारे विकास महामंडळ, नागपूर	69	146	4	18	4	9	4	11	7	36	1	3	0	0	0	0	89	223
	फ गोदावरी मराठवाडा पाटबंधारे विकास महामंडळ, छत्रपती संभाजीनगर	144	391	18	64	11	41	10	37	23	97	14	58	0	0	0	0	220	688
	<b>एकूण</b>	354	940	36	128	29	113	19	76	47	239	37	224	4	29	3	24	529	1773
18	<b>मृद व जलसंधारण</b>	125	317	14	44	10	23	8	25	3	9	6	40	0	0	5	35	171	493
	अ महाराष्ट्र मृद व जलसंधारण महामंडळ, छत्रपती संभाजीनगर	29	80	1	4	2	5	3	8	0	0	0	0	5	39	3	15	43	151
	<b>एकूण</b>	154	397	15	48	12	28	11	33	3	9	6	40	5	39	8	50	214	644
<b>समूह: नगर विकास</b>																			
19	<b>नगर विकास</b>	26	75	8	50	0	0	10	50	10	40	10	64	1	5	2	10	67	294
	अ महाराष्ट्र नागरी पायाभूत सुविधा निधी विश्वस्त कंपनी मर्यादित	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	ब महाराष्ट्र नागरी पायाभूत विकास कंपनी मर्यादित	0	0	1	1	1	2	0	0	0	0	1	5	0	0	0	0	3	8

परिशिष्ट 1.2

(संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1)

विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद

अ क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	क मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण	9	28	1	8	0	0	8	55	0	0	6	58	1	12	1	22	26	183
	ड महाराष्ट्र शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ मर्यादित	20	99	1	11	5	30	1	14	3	27	0	0	1	12	0	0	31	193
	<b>एकूण</b>	55	202	11	70	7	33	19	119	13	67	17	127	3	29	3	32	128	679
<b>20</b>	<b>गृहनिर्माण</b>	8	16	0	0	1	3	7	27	5	21	3	16	1	8	1	9	26	100
	अ शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित	1	3	1	2	1	3	1	2	1	4	1	6	0	0	0	0	6	20
	ब महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण	50	97	10	40	15	91	7	79	4	18	8	110	2	26	1	20	97	481
	क झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण	4	32	1	8	1	9	0	0	3	27	0	0	0	0	1	9	10	85
	ड महाराष्ट्र स्थावर मालमत्ता नियामक प्राधिकरण	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	1	5
	<b>एकूण</b>	63	148	12	50	18	106	15	108	13	70	12	132	3	34	4	43	140	691
<b>समूह: संस्कृती व पर्यटन</b>																			
<b>21</b>	<b>सांस्कृतिक कार्ये व पर्यटन</b>	9	23	1	3	3	16	1	10	4	24	2	6	2	15	1	10	23	107
	अ महाराष्ट्र चित्रपट, रंगभूमी व सांस्कृतिक विकास महामंडळ मर्यादित	1	4	1	1	1	3	1	8	1	4	0	0	2	11	0	0	7	31



परिशिष्ट 1.2 (संदर्भ: परिच्छेद 1.6.1) विभाग, स्वायत्त संस्था आणि सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम-निहाय डिसेंबर 2021 पर्यंत जारी केलेले परंतु 30 जून 2022 पर्यंत प्रलंबित असलेले निरीक्षण अहवाल/परिच्छेद																			
अ क्र.	विभागाचे नाव / स्वायत्त संस्था / सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम	2014-15 पर्यंत		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		एकूण	
		निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद	निरीक्षण अहवाल	परिच्छेद
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	ब महाराष्ट्र पर्यटन विकास महामंडळ मर्यादित	0	0	2	22	0	0	1	10	1	14	1	9	0	0	1	10	6	65
	क महापर्यटन महामंडळ मर्यादित (उपकंपनी)	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
	<b>एकूण</b>	10	27	4	26	4	19	3	28	7	43	3	15	4	26	2	20	37	204
<b>समूह: सामान्य प्रशासन</b>																			
<b>22</b>	<b>सामान्य प्रशासन</b>	29	42	5	10	4	8	5	18	5	32	13	64	8	52	5	14	74	240
	अ महाराष्ट्र माजी-सैनिक महामंडळ मर्यादित	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	1	3
	ब राजीव गांधी विज्ञान व तंत्रज्ञान आयोग, मुंबई	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	1	7	2	10
	<b>एकूण</b>	29	42	5	10	4	8	5	18	6	35	14	67	8	52	6	21	77	253
<b>23</b>	<b>महसूल व वन</b>	478	828	87	190	100	254	100	322	117	402	20	46	11	43	11	66	924	2151
<b>24</b>	<b>संसदीय कामकाज व महाराष्ट्र विधिमंडळ सचिवालय</b>	2	3	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	2	0	0	5	7
	<b>एकूण एकंदर</b>	2357	5350	405	1259	422	1460	373	1598	461	2135	355	2112	124	926	84	659	4580	15499

परिशिष्ट 1.3 (संदर्भ परिच्छेद 1.6.4) शासनाकडून स्पष्टीकरणात्मक जापने प्राप्त न झालेल्या पुनरावलोकन/परिच्छेद यांची संख्या दर्शविणारे विवरणपत्र (2012-13 पासून)											
अ.क्र	विभाग/सार्वजनिक उपक्रमाचे नाव	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-21	चौऱ्याहत्तरावी संविधान सुधारणा अधिनियमाचे लेखापरीक्षण#	एकूण
1	शालेय शिक्षण व क्रीडा	2	0	0	0	1	0	0	0	0	3
2	सामान्य प्रशासन (माहिती तंत्रज्ञान)	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
3	नगर विकास	0	0	1	0	0	3	2	4	1	11
4	उच्च व तंत्रशिक्षण	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
5	ग्रामीण विकास व पंचायत राज	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
6	गृहनिर्माण	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
7	सहकार, विपणन व वस्त्रोद्योग	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
8	जलसंपदा	3	1	0	0	0	0	0	0	0	4
9	मृदा व जलसंधारण	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
10	महसूल व वन विभाग. (जमीन)	2	1*	0	0	2	1	1	0	0	7
11	सामाजिक न्याय व विशेष सहाय्य	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
एकूण		7	2	1	1	3	4	5	8	1	32
<p>* * लोक लेखा समितीमध्ये संबंधित परिच्छेदावर चर्चा झाली. तथापि, स्पष्टीकरणात्मक जापने प्रलंबित आहेत.</p> <p># महाराष्ट्रात चौऱ्याहत्तरावी संविधान सुधारणा अधिनियमाच्या अंमलबजावणीच्या परिणामकारकतेबाबत भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा सन 2022 चा अहवाल क्र.3</p>											

## परिशिष्ट 1.4

(संदर्भ परिच्छेद 1.6.4)

कार्यवाही केल्याबद्दल स्पष्टीकरणात्मक जापने प्रलंबित असलेल्या लोक लेखा समिती/सार्वजनिक उपक्रम समितीच्या शिफारशीचा विभागवार तपशील (डिसेंबर 2022 पर्यंत)

अ. क्र.	विभागाचे नाव	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	भाडेतत्वावर दिलेल्या शासकीय जमिनीचे संपादनूक लेखापरीक्षण*	एकूण
1	शालेय शिक्षण व क्रीडा	0	1	0	9	18	0	0	0	28
2	सामाजिक न्याय व विशेष सहाय्य	0	0	0	0	0	3	1	0	4
3	नगर विकास	8	3	24	16	0	2	3	1	57
4	सार्वजनिक आरोग्य	1	0	3	0	0	1	21	0	26
5	वैद्यकीय शिक्षण आणि औषधी द्रव्ये	0	2	1	3	0	12	9	0	27
6	आदिवासी विकास	0	0	0	0	17	0	0	0	17
7	उच्च व तंत्र शिक्षण	0	4	0	0	0	0	0	0	4
8	गृहनिर्माण	0	37	13	0	6	1	3	0	60
9	कौशल्य विकास आणि उद्योजकता	3	0	0	0	0	15	1	0	19
10	महिला व बाल विकास	0	0	0	3	2	0	0	0	5
11	जलसंपदा	2	6	110	0	0	0	0	0	118
12	कृषी, पशुसंवर्धन, दुग्धविकास आणि मत्स्योद्योग	0	0	0	0	0	44	0	0	44
13	मृद व जलसंधारण	7	0	0	0	0	21	0	0	28
14	अन्न, नागरी पुरवठा व ग्राहक संरक्षण	0	0	5	0	0	0	0	0	5
15	महसूल व वन	3	8	3	0	20	5	1	18	58
16	पर्यटन आणि सांस्कृतिक कार्य	0	1	0	0	0	0	0	0	1
<b>एकूण</b>		<b>24</b>	<b>62</b>	<b>159</b>	<b>31</b>	<b>63</b>	<b>104</b>	<b>39</b>	<b>19</b>	<b>501</b>

\* भाडेतत्वावर दिलेल्या शासकीय जमिनीबाबत भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा वर्ष 2013 चा संपादनूक लेखापरीक्षण अहवाल क्रमांक 5



© भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक  
[www.cag.gov.in](http://www.cag.gov.in)

<https://cag.gov.in/ag/mumbai-i/en/audit-report>





SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA  
लोकहितार्थं सत्यनिष्ठा  
Dedicated to Truth in Public Interest

**Report of the  
Comptroller and Auditor General of India  
on  
Compliance Audit  
for the year ended 31 March 2022**



**Government of Maharashtra  
Report No. 2 of 2025  
(Compliance Audit-Civil)**



**Report of the Comptroller and  
Auditor General of India  
on  
Compliance Audit  
for the year ended 31 March 2022**

**Government of Maharashtra  
Report No. 2 of 2025**





## TABLE OF CONTENTS

	Reference	
	Paragraph	Page No.
<b>Preface</b>		v
<b>Executive Summary</b>		vii
<b>CHAPTER I INTRODUCTION</b>		
About this Report	1.1	1
Audited Entity Profile	1.2	2
Authority for Audit	1.3	2
Organisational structure of the offices of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai and the Principal Accountant General (Audit)-II, Maharashtra, Nagpur	1.4	3
Planning and conduct of Audit	1.5	3
Responsiveness of Government to Audit	1.6	4
<b>CHAPTER II AUDIT OF TRANSACTIONS</b>		
<b>Housing Department</b> Working of Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board	2.1	7
<b>Urban Development Department</b> Commencement of work without ensuring land availability	2.2	26
<b>Urban Development Department</b> Non-recovery of Delay Payment Charges	2.3	29
<b>Housing Department</b> Loss of Interest	2.4	31
<b>Housing Department</b> Blocking of funds	2.5	32
<b>Revenue and Forest Department (Relief and Rehabilitation)</b> Excess payment of ex-gratia	2.6	34

<b>APPENDICES</b>	<b>Reference</b>	
	<b>Appendix</b>	<b>Page No.</b>
Statement showing the cluster-wise list of departments, autonomous bodies and public sector undertakings under the jurisdiction of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai	1.1	37
Department, autonomous bodies and public sector undertaking wise outstanding inspection reports/paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022	1.2	40
Statement showing number of reviews/paragraphs in respect of which Government Explanatory Memoranda had not been received (From 2012-13)	1.3	46
Department-wise position of Public Account Committee/Committee on Public Undertakings recommendations on which Action Taken Notes were awaited (as on December 2022)	1.4	47

## **PREFACE**

This Report for the year ended 31 March 2022 has been prepared for submission to the Governor of Maharashtra under Article 151 of the Constitution of India.

This Report relates to audit of the Government Departments, Autonomous Bodies and Public Sector Undertakings of the Government of Maharashtra (GoM) conducted under the provisions of the Comptroller and Auditor General's (Duties, Powers and Conditions of Service) Act, 1971 and Regulations on Audit and Accounts, 2020 issued thereunder by the Comptroller and Auditor General of India. This Report is required to be placed before the State Legislature under the Article 151 (2) of the Constitution of India.

The instances mentioned in this Report are those, which came to notice in the course of test audit for the period 2021-22. Instances relating to the period subsequent to 2021-22 have also been included, wherever necessary.

The audit has been conducted in conformity with the Auditing Standards issued by the Comptroller and Auditor General of India.



## Executive Summary

### About this Report

This Report of the Comptroller and Auditor General of India (C&AG) relates to matters arising from compliance audit of government departments, autonomous bodies and public sector undertakings of the Government of Maharashtra. Compliance audit refers to examination of the expenditure and revenue of the audited entities to ascertain whether the provisions of the Constitution of India, applicable laws, rules, regulations and various orders and instructions issued by the competent authorities are being complied with.

The primary purpose of this Report is to bring important results of audit to the notice of the State Legislature. The findings of audit are expected to enable the executive to take corrective actions and also to frame policies and directives that will lead to improved operational efficiency and financial management of the organisations, thus contributing to better governance.

This Report contains six paragraphs, including one compliance-based thematic paragraphs on Working of Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board (MBR&RB) and five audit paragraphs.

There are 24 departments, 20 autonomous bodies and 40 public sector undertakings of the Government of Maharashtra headed by Additional Chief Secretary/Principal Secretaries/Secretaries, which are audited by the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai.

**(Paragraph 1.1 and 1.2)**

Explanatory Memorandum on 32 paragraphs and reviews included in the Audit Reports were outstanding for the period ranging between one month and 99 months. Action Taken Notes on 501 recommendations of Public Accounts Committee and Committee on Public Undertakings were pending from 16 departments.

**(Paragraph 1.6.4)**

#### **Significant audit findings are as follows:**

The Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board (MBR&RB) was responsible for carrying out repairs or reconstruction of dilapidated cess buildings in Mumbai.

Despite the recommendation made by the Public Accounts Committee (December 2017) to conduct survey of buildings in a technical and scientific manner, MBR&RB continued with visual inspections of the buildings to ascertain the physical distress of existing cess buildings.

The delay in framing the policy and its implementation delayed the reconstruction of 20 dilapidated cess buildings having 2,191 tenements for more than 13 to 40 years. Out of 14 test-checked completed projects of redevelopment, in one completed project audit noticed that the MBR&RB issued the revised No Objection Certificate to the developer without providing due benefit to the existing tenement holders.

For rehabilitation of occupants, MBR&RB categorised occupants into three categories *viz.*, (i) authorised tenants, (ii) unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions and (iii) trespassers. The authorised tenants were to be rehabilitated in the redeveloped transit camp *in situ*. The unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions were to be rehabilitated on humanitarian grounds by recovering the construction and infrastructure costs of the redeveloped tenement. Whereas, trespassers qualifying the eligibility criteria of the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) were to be rehabilitated by recovering construction and infrastructure cost *plus 25 per cent* of construction and infrastructure cost as a penalty. Audit noticed that as per a survey conducted by MBR&RB in 2013, 8,448 transit tenements were under unauthorised occupation. However, the Board did not take effective action during 2013-20 to evict the unauthorised tenants. Further, despite a lapse of more than 11 years since the last survey conducted in 2013, the Board was not able to bring finality to the issue of unauthorised occupation of transit tenements.

Tenants occupying transit tenements were required to pay service charges towards water charges, electricity charges, cost of sanitation, *etc.*, as per Maharashtra Housing and Area Development Act (MHAD Act). An amount of ₹ 151.32 crore was outstanding towards service charges from the occupants of the 43 transit camps out of 53 total transit camps as of March 2022. There was no outstanding dues towards service charge from remaining 10 transit camps.

As of March 2022, MBR&RB had allotted 3,357 transit tenements to 43 private developers. As per the Resolution (March 2011) of Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA), the Joint Chief Officer had to ensure that a legal agreement was executed with the private developer before the allotment of transit tenements. Audit noticed that legal agreements were not executed with 10 test-checked private developers, out of total 43 private developers.

Three out of 10 test-checked private developers who undertook the redevelopment were allotted 302 transit tenements in 1998 and 2000. The same were still in the possession of these three private developers as of March 2022. Government replied that the project of one developer was on the verge of completion while eviction of tenants in respect of another developer to whom stop work notice was issued by Slum Rehabilitation Authority would be undertaken. In respect of the third developer, the transit tenements have been demolished (March 2023) for redevelopment by evicting tenants. The reply points to the lack of continuous monitoring by MBR&RB to ascertain the status of projects for taking prompt action.

As per MHADA's resolution (March 2011), the private developers were required to pay one year's advance rent and three months' rent as a security deposit at the time of allotment of transit tenements. The PAC had recommended (December 2017) immediate action to recover outstanding service charges and take action against the officers responsible for non-recovery. Audit noticed that only three out of 43 private developers cleared outstanding dues and the outstanding dues of ₹ 261.14 crore in respect of the remaining 40 private developers were yet to be recovered as of March 2022.

As per MHAD Act, MHAD Regulations and MHADA's guidelines, the surplus tenements generated in reconstructed/redeveloped buildings are to be allotted to the tenants enrolled in Master List. Further, as per the MHAD Regulation 34, the Master List should contain the list of persons accommodated in the transit camp, the date of occupation of the transit camp, the total period of stay in the transit camp for determining the seniority for allotment in any reconstructed/redeveloped building. Audit noticed that MBR&RB did not maintain the Master List in the manner specified as per Regulation 34. There were also diversion of surplus tenements to tenants other than those enrolled in Master List and as staff quarters which was irregular and defeated the prime objective of rehabilitation of dishoused cess building tenants

Executive Engineer of Reconstruction Division, after taking possession of surplus tenements generated on the reconstructed/redeveloped cess buildings, hands over the surplus tenements to the Deputy Chief Officer, Reconstruction Tenements. These tenements are allotted to eligible persons after approval by the Master List Committee. Audit noticed that except for the handing/taking over receipt, no permanent records in the form of registers are maintained showing the details of surplus tenements received from the developers and their allotment.

### **Recommendations**

- 1. Government may issue directions to MHADA/MBR&RB to ensure that the survey of cess buildings is conducted in a scientific manner as recommended by the Public Account Committee.*
- 2. Government may ensure that MBR&RB completes the reconstruction and redevelopment projects in time-bound manner.*
- 3. Government may ensure that MBR&RB takes measures to identify the unauthorised occupants in transit tenements and to collect the outstanding service charges from occupants of transit tenements.*
- 4. Government may ensure that MBR&RB takes appropriate action for recovery of outstanding dues of rents from private developers. Government may also ensure that agreement with private developers is invariably executed before the allotment of transit tenements.*
- 5. Government may ensure that MBR&RB prepares master list of tenants as per regulation and allots surplus tenements after proper documentation. Government may also ensure maintenance of permanent records in the form of registers, showing the details of surplus tenements received from the developers and their allotment.*
- 6. Government may ensure that MBR&RB recovers outstanding service charges towards common services from occupants of reconstructed buildings.*

### **(Paragraph 2.1)**

- Commencement of work of construction of Kalyan Ring Road by MMRDA without ensuring availability of required land and non-handing over the required land by KMDC led to foreclosure of work. Thus, the expenditure



amounting to ₹ 283.91 crore incurred on the project was not rendering intended benefits.

**(Paragraph 2.2)**

- The irregular waiver of Delay Payment Charges (DPC) beyond the period of nine months approved by Government resulted in non-recovery of DPC amounting to ₹ 12.14 crore from 11 allottees.

**(Paragraph 2.3)**

- Delay in transfer of funds lying in current bank account by Mumbai Slum Improvement Board to Finance Controller of Maharashtra Housing and Area Development Authority resulted in loss of interest of ₹ 1.58 crore.

**(Paragraph 2.4)**

- Implementation of housing scheme by MHADA without demand assessment resulted in blocking of funds of amounting to ₹ 267.52.

**(Paragraph 2.5)**

- A flaw in the payment system to prevent multiple payments against a single deceased person resulted in excess payment of ₹ 3.84 crore as ex-gratia from the State Disaster Relief Fund.

**(Paragraph 2.6)**

# **CHAPTER - I**

## **INTRODUCTION**



# CHAPTER I

## INTRODUCTION

### 1.1 About this Report

This Report of the Comptroller and Auditor General of India (C&AG) relates to matters arising from compliance audit of government departments, autonomous bodies and public sector undertakings of the Government of Maharashtra (GoM) falling under various clusters under the jurisdiction of Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai. The cluster wise list of departments, autonomous bodies and public sector undertakings audited by this office is shown in **Table 1.1**. The details are given in **Appendix 1.1**.

**Table 1.1: Cluster wise list of departments, autonomous bodies and public sector undertakings audited by this office**

Name of the cluster	Number of departments	Number of autonomous bodies	Number of public sector undertakings
Health & Welfare	07	04	16
Education, Skill Development and Employment	05	03	03
Rural Development	01	--	01
Agriculture, Food & Allied Industries	03	--	07
Water Resources	02	07	03
Urban Development	02	05	06
Culture & Tourism	01	--	04
General Administration	03	01	00
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>40</b>

Compliance audit refers to examination of the expenditure and revenue of the audited entities to ascertain whether the provisions of the Constitution of India, applicable laws, rules, regulations and various orders and instructions issued by the competent authorities are being complied with.

The primary purpose of this report is to bring important results of audit to the notice of the State Legislature. Auditing Standards require that the materiality level for reporting should be commensurate with the nature, volume and magnitude of transactions. The findings of audit are expected to enable the executive to take corrective actions and also to frame policies and directives that will lead to improved operational efficiency and financial management of the organisations, thus, contributing to better governance.

This chapter explains the authority for audit, organisation structure, planning and extent of audit and responsiveness of Government to audit. Chapter II contains observations emanating from compliance audit in government departments, autonomous bodies and public sector undertakings.

Apart from compliance audit report, performance audit reports are prepared separately.

## 1.2 Audited Entity Profile

The departments in the State at the Secretariat level are headed by Additional Chief Secretaries/Principal Secretaries/Secretaries and assisted by Directors/Commissioners and subordinate officers.

A summary of the State Government's fiscal transactions during 2021-22 vis-a-vis the previous year is given in **Table 1.2**.

**Table 1.2: Summary of fiscal operations during 2021-22**

(₹ in crore)

2020-21	Receipts	2021-22	2020-21	Disbursements	2021-22
<b>Section A: Revenue</b>					
<b>Total</b>					<b>Total</b>
<b>269467.91</b>	<b>Revenue receipts</b>	<b>333311.57</b>	<b>310609.76</b>	<b>Revenue expenditure</b>	<b>349685.89</b>
164254.98	Tax revenue	220927.13	103853.75	General services	121745.32
15975.46	Non-tax revenue	19306.70	122023.44	Social services	142523.26
36504.01	Share of Union Taxes/Duties	54318.06	64336.19	Economic services	59454.77
52733.46	Grants from Government of India	38759.68	20396.38	Grants-in-aid and Contributions	25962.54
<b>Section B: Capital and Others</b>					
0	Miscellaneous Capital Receipts	0	29686.70	Capital Outlay	46670.39
1612.36*	Recoveries of Loans and Advances	1178.88	2341.85	Loans and Advances disbursed	2436.03
87356.65	Public debt receipts	90488.18 <sup>®</sup>	26427.28	Repayment of Public Debt	35935.66 <sup>®</sup>
11500.00	Appropriation from Contingency fund	0.00	1500.00	Appropriation to Contingency fund	0.00
10500.00	Contingency Fund	0.00	11500.00	Contingency Fund	0.00
88531.23	Public Account Receipts	119376.52	74787.55	Public Account Disbursements	100533.18
56482.28	Opening Cash Balance	68597.29	68597.29	Closing Cash Balance	77692.29
<b>525450.43</b>	<b>Total</b>	<b>612952.44</b>	<b>525450.43</b>	<b>Total</b>	<b>612952.44</b>

<sup>®</sup> Excluding transaction under Ways and Means advances and overdraft (Receipt and Disbursement ₹98.43 crore)

\* Higher rounding

Source:- Finance Accounts of respective years

## 1.3 Authority for Audit

The authority for audit by the C&AG is derived from Articles 149 and 151 of the Constitution of India and the Comptroller and Auditor General's (Duties, Powers and Conditions of Service) Act, 1971 (DPC Act). The C&AG conducts audit of expenditure and revenue of the departments, autonomous bodies and public sector undertakings of the GoM under the provisions of the DPC Act and Regulations on Audit and Accounts, 2020 issued by the C&AG.

#### **1.4 Organisational structure of the offices of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai and the Principal Accountant General (Audit)-II, Maharashtra, Nagpur**

Under the directions of the C&AG, the offices of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai and the Principal Accountant General (Audit)-II, Maharashtra, Nagpur conduct the audit of various Government departments & offices, autonomous bodies and public sector undertakings (audited entities) falling under them. While eight clusters fall under the jurisdiction of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai, the remaining eight clusters are under the jurisdiction of the Principal Accountant General (Audit)-II, Maharashtra, Nagpur as shown in **Table 1.3**.

**Table 1.3: Details of clusters**

<b>Sr. No.</b>	<b>Clusters falling under the jurisdiction of Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai</b>	<b>Clusters falling under the jurisdiction of Principal Accountant General (Audit) II, Maharashtra, Nagpur</b>
1	Health & Welfare	Energy and Power
2	Education, Skill Development and Employment	Industry and Commerce
3	Rural Development	Transport
4	Agriculture, Food & Allied Industries	Environment, Science and Technology
5	Water Resources	Public Works
6	Urban Development	Finance
7	Culture & Tourism	IT and Communication
8	General Administration	Law and Order

#### **1.5 Planning and conduct of audit**

The audit process starts with the assessment of risk faced by audited entities based on expenditure incurred and revenue generated, criticality and complexity of activities, the levels of delegated financial powers and assessment of overall internal controls and concerns of stakeholders. Previous audit findings are also considered in this exercise. The frequency and extent of audit are decided, based on this risk assessment. During 2021-22, 5,014 party-days were used to carry out audit of 238 units. The audit plan covered those units/entities which were vulnerable to significant risks as perceived by Audit.

After completion of audit of each unit, Inspection Reports (IRs) containing audit findings are issued to the Heads of the offices inspected. The Heads of offices inspected are requested to furnish replies to the audit findings within one month of receipt of the IRs. Whenever replies are received, audit findings are either settled or further action for compliance is advised. The important audit observations arising out of these IRs are processed for inclusion in the Audit Reports which are submitted to the Governor under Article 151 (2) of the Constitution of India.

## 1.6 Responsiveness of Government to Audit

### 1.6.1 Inspection Reports Outstanding

Periodical inspections of government departments, autonomous bodies and public sector undertakings are conducted to test-check their transactions and verify the maintenance of important accounting and other records as per prescribed rules and procedures. These inspections are followed up with IRs which are issued to the Heads of the Offices inspected, with copies to the next higher authorities. Half-yearly reports of pending IRs are sent to the secretaries of the concerned departments to facilitate monitoring of action taken on the audit observations included in the IRs.

As of June 2022, 4,580 IRs (15,499 paragraphs) were outstanding for settlement. Year-wise details of IRs and paragraphs are shown in **Appendix 1.2**. It was noticed that 3,184 IRs containing 8,069 paragraphs are outstanding for more than five years. This indicated that timely and effective steps are not being taken to settle outstanding audit issues.

### 1.6.2 Departmental Audit Committee

The Finance Department, GoM instructed (December 1985) all the administrative departments to constitute Audit Committee, to review outstanding IRs and paragraphs and to take prompt action for its settlement. The Audit Committees are chaired by the Joint Secretary of the administrative department with Joint Director, Accounts and Treasuries as member and Deputy Director of Accounts and Treasuries as the convener. A representative from the audit office not below the rank of Deputy Accountant General assists the Audit Committees. The Audit Committee Meetings (ACMs) are required to be held at least once in every quarter.

During 2021-22, four ACMs were conducted as indicated in **Table 1.4**.

**Table 1.4: ACMs conducted during 2021-22**

Sr. No.	Name of the Administrative Department	No. of ACMs held	No. of IRs settled	No. of Paras settled
1	Agriculture	1	30	137
2	Revenue & Forest	3	31	472
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>61</b>	<b>609</b>

As seen from **Table 1.4**, very few Audit Committee meetings were convened by the department, despite the pendency of large number of IR paragraphs. Further, out of 24 administrative departments under the audit jurisdiction of Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai, ACMs of only two administrative departments were conducted during 2021-22.

### 1.6.3 Response of Departments to Draft Paragraphs

Six draft paragraphs (including one theme-based audit) were forwarded demi-officially to the Additional Chief Secretaries/Principal Secretaries/ Secretaries of the concerned departments between September 2022 and May 2023 with a request to send the responses within four weeks. The Government reply was received for one theme-based audit and four draft paragraphs, while no reply was received in respect of one draft paragraph featured in the Report.

### 1.6.4 Follow-up on Audit Reports

According to instructions issued by the Finance Department, GoM in January 2001, administrative departments were required to furnish Explanatory Memoranda (EMs) duly verified by Audit to the Maharashtra Legislature Secretariat in respect of paragraphs included in the Audit Reports of C&AG of India, within three months of presenting the Audit Reports to the State Legislature. The administrative departments, however, did not comply fully with these instructions. The status of outstanding EMs from 2012-13 to 2020-21 is indicated in **Table 1.5**. Department-wise details of outstanding EMs are shown in **Appendix 1.3**.

**Table 1.5: Status of outstanding EMs from 2012-13 to 2020-21**

Audit Report	Date of tabling the Report	Number of Paragraphs and Reviews	Number of EMs received	Balance
2012-13	14 June 2014 (GSS)	11	9	2
	24 December 2014 (ES)	8	5	3
	14 June 2014 (RS)	7	5	2
2013-14	10 April 2015 (ES)	5	4	1
	10 April 2015 (RS)	5	4	1
2014-15	13 April 2016 (RS)	5	4	1
2015-16	11 August 2017 (GSS)	9	8	1
2016-17	28 March 2018 (GSS)	18	17	1
	20 July 2018 (RS)	4	2	2
2017-18	04 March 2020 (RS)	4	2	2
	04 March 2020 (PSUs)	9	7	2
2018-19	08 September 2020 (GSS & PSUs)	12	10	2
		1	0	1
	08 September 2020 (ES & RS)	7	6	1
2019-21	25 March 2022 (CAR)	12	4	8
	25 August 2022 (Performance Audit on 74th Constitutional Amendment Act in Maharashtra)	1	0	1
<b>Total</b>		<b>123</b>	<b>91</b>	<b>32</b>

*GSS:- General and Social Sector; ES:- Economic Sector; RS:- Revenue Sector;*

*PSUs:- Public Sector Undertakings; CAR:- Compliance Audit Report March ended 2021*

As seen from **Table 1.5**, out of 123 paragraphs and reviews included in Audit Reports, 32 EMs were outstanding as on December 2022.

The Public Accounts Committee (PAC) and the Committee on Public Undertakings (COPU) lay down in each case, the period within which Action Taken Notes (ATNs) on its recommendations should be sent by the Departments, with a view to ensuring accountability of the Executive in respect of all the issues dealt with, in the Audit Reports.

The PAC and COPU discussed 151 paragraphs pertaining to the Audit Reports for the years from 2010-11 to 2018-19 and gave 945 recommendations of which, ATNs were pending on 501 recommendations, as indicated in **Table 1.6**.



**Table 1.6: Position of outstanding ATNs on PAC and COPU recommendations**

Year of Audit Report	Audit Report	PAC/COPU Report Number	Year of PAC/COPU	Number of PAC/COPU recommendations	Number of ATNs awaited
2010-11	GSS	12, 17	2015-16	37	10
	RS	9, 16	2015-16	26	11
	COPU	08,09, 16, 20	2015-16, 2017-18	6	3
2011-12	GSS	29, 32	2017-18	44, 58	44
	ES	35	2017-18	9	6
	RS	33	2017-18	13	8
	COPU	08, 11, 18, 20	2015-16, 2017-18	10	4
2012-13	GSS	24	2015-16	18	17
	GSS	27, 31	2017-18	66	24
	ES	38, 64	2017-18	32, 119	115
	RS	37	2017-18	15	3
2013-14	GSS	19	2015-16	47	31
2014-15	GSS	47,52,57	2017-18	84	43
	RS	54	2017-18	37	20
2015-16	GSS	40,41	2017-18	16, 16	32
	ES	42, 39	2017-18	30, 33	27, 33
	RS	56	2017-18	19	12
GLL		26	2015-16	171	19
2016-17	GSS	58,59, 67	2017-18	13, 5, 21	39
<b>Total</b>				<b>945</b>	<b>501</b>

*GSS: General and Social Sector; ES: Economic Sector; RS: Revenue Sector;*

*COPU: Committee on Public Undertakings; GLL: Government land given on lease 2011-12*

The Department-wise position of PAC and COPU recommendations on which ATNs were awaited is indicated in **Appendix 1.4**. As seen from **Appendix 1.4**, out of 501 ATNs which were awaited from 16 departments, 118 ATNs were pending from Water Resources Department.

# **CHAPTER – II**

## **AUDIT OF TRANSACTIONS**



## CHAPTER II

### Audit of Transactions

Audit of transactions of the government departments, their field formations as well as that of the autonomous bodies and public sector undertakings brought out instances of lapses in management of resources and in the observance of the norms of regularity and propriety. These have been presented in the succeeding paragraphs.

#### Housing Department

##### Maharashtra Housing and Area Development Authority

#### 2.1 Working of Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board

*The Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board (MBR&RB) was responsible for carrying out repairs or reconstruction of dilapidated cess buildings in Mumbai.*

*Despite the recommendation made by the Public Accounts Committee (December 2017) to conduct survey of buildings in a technical and scientific manner, MBR&RB continued with visual inspections of the buildings to ascertain the physical distress of existing cess buildings.*

*The delay in framing the policy and its implementation delayed the reconstruction of 20 dilapidated cess buildings having 2,191 tenements for more than 13 to 40 years. Out of 14 test-checked completed projects of redevelopment, in one completed project audit noticed that the MBR&RB issued the revised No Objection Certificate to the developer without providing due benefit to the existing tenement holders.*

*For rehabilitation of occupants, MBR&RB categorised occupants into three categories viz., (i) authorised tenants, (ii) unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions and (iii) trespassers. The authorised tenants were to be rehabilitated in the redeveloped transit camp in situ. The unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions were to be rehabilitated on humanitarian grounds by recovering the construction and infrastructure costs of the redeveloped tenement. Whereas, trespassers qualifying the eligibility criteria of the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) were to be rehabilitated by recovering construction and infrastructure cost plus 25 per cent of construction and infrastructure cost as a penalty. Audit noticed that as per a survey conducted by MBR&RB in 2013, 8,448 transit tenements were under unauthorised occupation. However, the Board did not take effective action during 2013-20 to evict the unauthorised tenants. Further, despite a lapse of more than 11 years since the last survey conducted in 2013, the Board was not able to bring finality to the issue of unauthorised occupation of transit tenements.*

*Tenants occupying transit tenements were required to pay service charges towards water charges, electricity charges, cost of sanitation, etc as per the Maharashtra Housing and Area Development Act, 1976 (MHAD Act) an amount of ₹151.32 crore was outstanding towards service charges from the*

occupants of the 43 transit camps out of 53 total transit camps as of March 2022. There was no outstanding dues towards service charge from remaining 10 transit camps.

As of March 2022, MBR&RB had allotted 3,357 transit tenements to 43 private developers. As per the Resolution (March 2011) of the Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA), the Joint Chief Officer Engineer had to ensure that a legal agreement was executed with the private developer before the allotment of transit tenements. Audit noticed that legal agreements were not executed with 10 test-checked private developers, out of total 43 private developers.

Three out of 10 test-checked private developers who undertook the redevelopment were allotted 302 transit tenements in 1998 and 2000. The same were still in the possession of these three private developers as of March 2022. Government replied that the project of one developer was on the verge of completion while eviction of tenants in respect of another developer to whom stop work notice was issued by Slum Rehabilitation Authority would be undertaken. In respect of the third developer, the transit tenements have been demolished (March 2023) for redevelopment by evicting tenants. The reply points to the lack of continuous monitoring by MBR&RB to ascertain the status of projects for taking prompt action.

As per MHADA's resolution (March 2011), the private developers were required to pay one year's advance rent and three months' rent as a security deposit at the time of allotment of transit tenements. The PAC had recommended (December 2017) immediate action to recover outstanding service charges and take action against the officers responsible for non-recovery. Audit noticed that only three out of 43 private developers cleared outstanding dues and the outstanding dues of ₹261.14 crore in respect of the remaining 40 private developers were yet to be recovered as of March 2022.

As per MHAD Act, MHAD Regulations and MHADA's guidelines, the surplus tenements generated in reconstructed/redeveloped buildings are to be allotted to the tenants enrolled in Master List. Further, as per the MHAD Regulation 34, the Master List should contain the list of persons accommodated in the transit camp, the date of occupation of the transit camp, the total period of stay in the transit camp for determining the seniority for allotment in any reconstructed/redeveloped building. Audit noticed that MBR&RB did not maintain the Master List in the manner specified as per Regulation 34. There were also diversion of surplus tenements to tenants other than those enrolled in Master List and as staff quarters which was irregular and defeated the prime objective of rehabilitation of dishoused cess building tenants

Executive Engineer of Reconstruction Division, after taking possession of surplus tenements generated on the reconstructed/redeveloped cess buildings, hands over the surplus tenements to the Deputy Chief Officer, Reconstruction Tenements. These tenements are allotted to eligible persons after approval by the Master List Committee. Audit noticed that except for the handing/taking over receipt, no permanent records in the form of registers are maintained showing the details of surplus tenements received from the developers and their allotment.

### 2.1.1 Introduction

In the island city of Mumbai, many old buildings were built before 1940 and rented by landlords. The rents paid by the tenants were frozen as per the Bombay Rents, Hotel and Lodging Houses Rates Control Act, 1947. Since landlords received very meagre rent, they did not show interest in maintaining the buildings, and many of them were on the verge of collapse. Therefore, the Government of Maharashtra (GoM) assumed responsibility for repairs or reconstructions of these buildings by enacting the Bombay Building Repairs and Reconstruction Act, 1969. For this purpose, GoM established (1971) the Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board (MBR&RB<sup>1</sup>) to carry out repairs or reconstruction of dilapidated cess buildings. Cess buildings are old dilapidated tenanted buildings on which repair cess is levied. These are of three categories “A, B and C”<sup>2</sup> depending on the year of construction. After the enactment of MHAD Act, the activities of MBR&RB were brought under MHADA.

The activities of MBR&RB were to (i) carry out ordinary and structural repairs to the old and dilapidated buildings (ii) provide temporary or alternative accommodation to the occupants of buildings when repairs or reconstruction are undertaken or if such buildings collapse (iii) submit proposals to the State Government to acquire old and dilapidated buildings which are beyond repairs for reconstruction or which are not economical (iv) allot tenements to eligible tenants in the reconstructed/redeveloped buildings (v) recover rent and service charges from the tenants of transit camps and service charges from tenants of reconstructed tenements. Apart from these, MBR&RB also issues No Objection Certificates for the redevelopment of old dilapidated cess buildings through private developers under the Development Control Regulation for Greater Mumbai.

A repair cess is levied on cess buildings and collected through Brihanmumbai Municipal Corporation payable by the landlords. As of March 2022, there were 13,091 cess buildings in the island city of Mumbai.

### 2.1.2 Organisational setup

As per Section 18 (2) (c) of the MHAD Act, the Board of MBR&RB comprises a Chairman and not more than 17 other members, including a Vice-Chairman. All the members, including the Chairman and the Vice-chairman are appointed by the State Government. The MBR&RB is headed by the Chief Officer.

The MBR&RB has three wings, *viz.* Technical wing, Estate Management wing and Accounts wing headed by Deputy Chief Engineers, Joint Chief Officer, and Chief Accounts Officer respectively. The Technical wing comprised of

<sup>1</sup> Before renaming of Bombay as Mumbai, the Board was known as the Bombay Building Repairs and Reconstruction Board.

<sup>2</sup> Category A buildings constructed prior to September 1940; Category B buildings constructed between September 1940 and December 1950; and Category C buildings constructed between January 1951 and September 1969.

15 divisions headed by the Executive Engineers, who oversaw repair and reconstruction works. The Resident Executive Engineer under the control of the Chief Officer issue No Objection Certificates (NOCs) to redevelopment projects. The Estate Management wing had two sub-wings viz., Reconstruction and Transit Camp, each headed by the Deputy Chief Officer. The Reconstruction wing looked after the management of reconstructed tenements, and the Transit Camp wing looked after the management of the transit camps.

### **2.1.3 Audit scope and methodology**

The audit findings on the 'Working of Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board' were included in paragraph 2.2 of the Report of the Comptroller and Auditor General of India for the year ended March 2012 on General and Social Sector, Government of Maharashtra (Report No. 3 of the year 2013). The Report was discussed in the Public Account Committee (PAC) and recommendations were submitted to the State Legislature on 18 December 2017. Action Taken on the recommendations of PAC was awaited (July 2024) from the Housing Department.

The present audit was conducted between October 2022 and December 2022, covering the period from 2017-18 to 2021-22, to assess whether (i) a robust system for the identification and repair of cess buildings existed (ii) the activity of reconstruction and redevelopment of cess buildings was conducted effectively and (iii) the management of transit camps/reconstructed tenements and allotment of tenements to the tenants was effective.

For this purpose, records in the office of the Chief Officer, Estate Management wing and Accounts wing were test-checked. Besides eight divisions<sup>3</sup> (Technical Wing) out of 15 divisions in four zones were also test-checked.

An entry conference was held on 12 October 2022 with the Chief Officer, MBR&RB, wherein audit objectives, scope, and methodology were discussed. An exit conference was also held on 10 August 2023 with the Chief Officer, MBR&RB.

Audit acknowledges the cooperation and assistance extended by the Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board in providing records, information and clarification from time to time for the smooth conduct of the audit.

The audit findings were issued (May 2023) to the Government. Reply received (July 2024) from MHADA and which was endorsed (September 2024) by the Government has been included in the Report. The facts and figures mentioned in the reply were also verified (August 2024) by Audit.

## **Audit Findings**

### **2.1.4 Identification of buildings for repairs**

The first objective of audit was to assess whether a robust system for the identification and repair of cess buildings existed. PAC recommended (December 2017) that the survey of the buildings should be done in a more technical and scientific manner. Despite PAC recommendation for technical and scientific survey, audit noticed that MBR&RB conducted only a visual survey of buildings.

---

<sup>3</sup> Two divisions from each zone were selected on random basis.

**2.1.4.1 Survey for identification of buildings for repairs**

(i) MBR&RB conducts survey of cess buildings for carrying out any structural repairs or to execute any work which is authorised by or under MHAD Act as per Section 77(a) of MHAD Act. Where structural repairs are necessary to a building, the Board shall give 15 days' notice to the owner or occupant of the building under section 89(1) of MHAD Act and 24 hours notice in case building is immediately dangerous for habitation as per Section 89(6) of MHAD Act. Where an occupier does not vacate the premises, MBR&RB is also empowered under Section 90(9) to take steps or use such force to get the premises vacated. After completion of structural repairs or reconstruction, the occupants are re-housed in the said building.

The PAC recommended (December 2017) that the survey of the buildings should be done in a more technical and scientific manner by conducting a structural audit of the building rather than merely conducting visual inspections. Based on the structural audit, the condition of the building and the remaining life of the building should be finalised.

Audit, however, noticed that despite the recommendation made by PAC, MBR&RB continued with visual inspections of the buildings.

In reply, the Government stated that structural audit of cess buildings would involve huge expenditure towards the fees of Structural Engineers. The reply is not acceptable as without conducting a technical and scientific structural audit the visual survey would not serve the purpose of assessing the condition of buildings.

(ii) As per Section 88(4) of the MHAD Act, the Brihanmumbai Municipal Corporation (BMC) shall submit the full particulars of the cess buildings which are in a ruinous or dangerous condition and the condition of which is such that they are likely to fall if structural repairs are not urgently undertaken or in respect of which BMC has served notice under Section 354<sup>4</sup> of Mumbai Municipal Corporation Act, 1888 (MMC Act).

Audit noticed that out of eight selected divisions of MBR&RB, only one division (E1 Division, Kalachowki) received (June 2022) a list of 248 buildings classified as dangerous/dilapidated from BMC. Upon receipt of the list of buildings, the E1 division reported to BMC that the list was not based on inspection as out of 248 mentioned buildings, 76 were either demolished or redeveloped or were under redevelopment. E1 division further requested BMC to inspect buildings and intimate the details of those buildings, which are dangerous/distressed.

As per the available records, out of the remaining 172 buildings, which were declared as dangerous/dilapidated by BMC, MBR&RB had completed redevelopment/repairs of 57 buildings, demolished seven buildings, issued NOC for redevelopment of 23 buildings, appointed architect for taking up repairs for 43 buildings. The remaining 42 buildings were unattended.

<sup>4</sup> Notice under section 354 is issued if any structure is in ruinous condition or is likely to fall *etc.*



In reply, the Government stated that directions have been given to all Executive Engineers to obtain the list from their respective ward offices and BMC has also been informed regularly to send the list of existing dangerous buildings as per their assessment.

***Recommendation 1: Government may issue directions to MHADA/MBR&RB to ensure that the survey of cess buildings is conducted in a scientific manner as recommended by the Public Account Committee.***

### **2.1.5 Reconstruction and redevelopment of cess buildings**

The cess buildings are acquired by MBR&RB for reconstruction if the building cannot be repaired at reasonable expenses<sup>5</sup>. The MBR&RB also allowed the landlords and/or occupiers of cess buildings to redevelop the cess buildings for which No Objection Certificates are issued to the developers for redevelopment of cess buildings.

The second objective of audit was to assess whether the activity of reconstruction and redevelopment of cess buildings was conducted effectively. Audit observed delays in the reconstruction and redevelopment of cess buildings thereby delaying the rehabilitation of tenants.

#### **2.1.5.1 Reconstruction of dilapidated cess building**

As per Section 91, read with Sections 92 and 93 of the MHAD Act, where a building collapses or is rendered uninhabitable, or the building cannot be repaired at reasonable expenses, MBR&RB acquires the property for the reconstruction of such building.

As of March 2022, MBR&RB had acquired 941 cess buildings having 29,003 tenements and reconstructed 454 buildings having 36,386 tenements.

#### **Delay in reconstruction of dilapidated cess building**

Audit observed that MBR&RB acquired (between 1983 and 2009) 20 cess buildings having 2,191 tenements<sup>6</sup> for reconstruction. MBR&RB issued (between June 2006 and February 2011) a Letter of Intent (LoI) to private developers, in respect of nine cess buildings<sup>7</sup> where occupiers had given their consent for redevelopment. However, due to voluminous rehabilitation work, inadequate resources with MBR&RB, and incentives such as improved specifications, corpus fund and additional area to tenants provided by the private developers to the tenants in their redevelopment projects, the reconstruction works did not show much progress. Therefore, Urban Development Department GoM (UDD), issued (May 2009) a draft notification

---

<sup>5</sup> State Government had fixed the permissible ceiling limit of ₹ 3,000 per square metre and ₹ 4,000 per square metre effective from 7 October 2013 and 7 October 2020 respectively.

<sup>6</sup> 1,984 residential tenements and 207 non-residential tenements

<sup>7</sup> (i) Kolkattawala Chawl, (ii) Bawala Compound, (iii) Sorabha Chawl, (iv) Juni Chikhalwadi, (v) Wani Chawl, (vi) Survey No. 638 Prabhudas Popatlal Chawl, (vii) Mithawala Chawl, (viii) Abdul Gani Chawl and (ix) Meher Manzil.

for the reconstruction/redevelopment of acquired properties as a joint venture<sup>8</sup> with private developers.

However, UDD did not finalise the joint-venture policy. Housing Department GoM (HD), after a lapse of more than three years from the date of issue of notification in 2009, directed (August 2012) MHADA to take a decision in its best interest. MHADA, after a lapse of more than one year from the date of issue of direction by HD, decided (October 2013) in its best interest<sup>9</sup>, to redevelop these 20 buildings out of its own budget. Accordingly, LoI was issued (October 2014) to an empaneled contractor of MHADA, by cancelling the LoIs issued to the nine private developers between June 2006 and February 2011.

Aggrieved by the cancellation of LoI, the private developers approached (between 2014 and 2018) the Honourable High Court of Bombay (Court). The HD assured (February 2018) the Court that the policy of joint venture would be issued in the following six months, based on which the case was withdrawn. The HD also directed (December 2018) MHADA to prepare the joint venture policy. Accordingly, MHADA proposed (January 2019) a joint-venture policy, which envisaged the sharing of incentive Floor Space Index<sup>10</sup> (FSI) between MHADA and the developer *in lieu of* land cost. However, the HD did not accord approval to the joint-venture policy but approved the reconstruction of 13 cess buildings on joint venture basis (including LoIs issued previously to nine private developers). Accordingly, No Objection Certificates were issued to 13 private developers between October 2019 and December 2022.

As per the NOC issued, the developers had to register the joint venture agreement within one month of the issue of NOC. In the meantime, the Association of Developers requested (July 2021) MBR&RB for exemption of stamp duty on registration of their LOIs as was provided to the BMC (June 2019) earlier by the Revenue and Forest Department, GoM (RFD) in case of reconstruction of its old buildings and chawls. Accordingly, MHADA sought direction (October 2021) from HD, which was not accepted (July 2022) by HD as RFD had not agreed to grant stamp duty exemption for the reconstruction of cess buildings of MHADA. As a result, except for four private developers, the remaining nine private developers did not register the joint venture agreements (December 2022).

As per the NOC issued, the developers had to execute the joint venture agreement within one month of the issue of NOC and start the redevelopment work within 12 months from the date of issue of NOC. For inability to start the redevelopment work, MBR&RB had the right to cancel the NOC. Audit

---

<sup>8</sup> Incentive available on plot potential was to be shared between MBR&RB and the developer.

<sup>9</sup> By adopting joint venture 1,023 tenements would have been available to MHADA free of cost and if developed by MHADA, 2,399 surplus tenements would have been available free of cost.

<sup>10</sup> FSI is quotient of the ratio of the combined gross floor area of all floors, except areas specifically exempted under DCR, to the area of the plot. Developer would be entitled to 50 *per cent* incentive FSI of which 10 *per cent* FSI has to be handed over to MHADA in the form of constructed built-up area.

noticed that though the nine private developers did not register the joint venture agreements and start the redevelopment work within 12 months, MBR&RB did not take action to cancel the NOC.

In reply, the Government stated (September 2024) that a joint venture agreement has been executed in respect of eight developers while in the remaining five cases, the joint venture agreement was pending, or the NOC of the developer was not granted/cancelled. Further, Government also stated in this reply that out of these eight developers, four have started execution of the works. The reply was silent on the reasons for the delay in approving the joint-venture policy.

The delay in framing the Joint venture policy and its implementation resulted in delay in commencement of reconstruction work of 20 buildings having 2,191 tenements for periods ranging from 13 to 40 years (up to December 2022).

#### **2.1.5.2 Redevelopment of cess buildings**

Considering the slow pace of reconstruction of cess buildings, MBR&RB allowed the redevelopment of cess buildings by co-operative housing societies (CHS) of existing tenants or by CHS of landlords and/or occupiers of cess buildings in Mumbai city under Regulation 33(7) of Development Control Regulation, 1991(DCR). For this purpose, irrevocable written consent of not less than 70 *per cent* of the occupiers of the old cess building was required for redevelopment.

Under this provision, the developer was required to rehabilitate each occupier in the old cess building by granting carpet area as occupied in the old building subject to a minimum fixed carpet area of 20.90 square metres (225 square feet) and/or maximum carpet area up to 70 square metres (753 square feet). The FSI for rehabilitation (rehab component) allowed was 2.5 of the gross plot area (revised to three from May 2011) or the FSI required for rehabilitation of existing occupiers *plus 50 per cent* incentive FSI, whichever is more. The incentive FSI was to be used by the developer for constructing buildings for sale (sale component). The surplus area (constructed area to be surrendered by the developer out of the incentive available to the developer) was also required to be surrendered to MBR&RB to the extent specified in Schedule III of Section 103-I of the MHAD Act. As per DCR 33(7), MBR&RB was responsible for (i) certifying original tenants and the area occupied by the tenants, (ii) ensuring that all the existing tenants have been rehabilitated in the new building by providing rehabilitation areas as per the DCR, and (iii) ensuring that the required constructed surplus area is surrendered by the developer. MBR&RB issues NOC to the developer for the commencement of work and the final NOC is issued to the developer to obtain the project's final Occupation Certificate (OC). BMC was the planning authority for regulating redevelopment work as per NOC issued by the MBR&RB.

As of March 2022, MBR&RB had issued 2,286 NOCs for redevelopment of 4,107 cess buildings under Regulation 33(7) of DCR. Redevelopment of 1,460 buildings was completed, NOCs issued for redevelopment of 107 cess buildings were cancelled while works in respect of 2,540 buildings were either

held up, not started or the work was in progress. Thus, the redevelopment of 2,647 buildings (64 per cent) was not completed.

To check the implementation of redevelopment cases under Regulation 33(7) of DCR 1991/DCPR 2034, Audit scrutinised 46<sup>11</sup> cases out of 2,286 cases which were selected on a random basis.

#### **A. Works completed**

The NOC issued by MBR&RB to the developers for redevelopment of cess buildings under Regulation 33(7) of DCR stipulated that the project was to be completed within 30 months from the date of issue of the NOC.

Audit noticed that in 14 test-checked completed projects, NOCs to buildings were issued between October 1987 and September 2016. However, the redevelopment of 11 buildings out of 14 buildings was completed between March 2001 and September 2022, after a delay of 34 months to 169 months.

In reply, the Government stated that the delay was caused due to non-co-operation or litigation among tenants/occupants, landowners of property and developer, and financial constraints of developers. It was further stated that MBR&RB continuously mediates to resolve the issues in order to expedite the scheme. The fact remained that in none of the 14 test-checked cases, the project was completed within 30 months from the date of issue of NOC.

#### **Case Study**

Out of 14 test-checked completed projects, in one completed project audit noticed that the developer claimed the benefit without providing due benefit to tenants as discussed below:

#### ***Redevelopment of Raghav Bhuvan and Africa House of Matunga division***

MBR&RB issued (June 2002) NOC for redevelopment under Regulation 33(7) of DCR with FSI 2.5. Each occupant was to be rehabilitated and granted carpet area as occupied in the old building subject to a minimum fixed carpet area of 20.90 square metres (225 square feet) and/or maximum carpet area up to 70 square metres (753 square feet). As per the scheme parameters, the Built-up-Area (BUA) for the rehabilitation component and sale component was 1,516.85 sqm and 1,417.74 sqm respectively while there was no surplus area. The Commencement Certificate up to plinth level was issued by BMC in September 2003 and the work of cess building was completed up to Ground + 11th floor as of January 2008.

The UDD, GoM *vide* amendment (May 2011) to Regulation 33(7) increased the minimum carpet area to be provided to the tenants in the cess building from 20.90 sqm (225 square feet ) to 27.88 sqm (300 square feet) and increased FSI from 2.5 to three. These were applicable to the redevelopment schemes in progress but which were not completed up to plinth level. In May 2015, UDD amended Regulation 33(7) and permitted revision in FSI to

<sup>11</sup> Completed: 14; Not completed: 32.

ongoing redevelopment works only regarding the size of tenements and loading of FSI *in situ*<sup>12</sup>. Thus, two conditions were to be fulfilled for revision in FSI to ongoing redevelopment works *i.e.* increase in size of tenements and loading of FSI *in situ*.

In view of the amendment to regulation 33(7), the developer applied (December 2015) for revision in the plan with FSI three. Accordingly, MBR&RB issued (September 2016) revised NOC with FSI three to developers. As per the revised NOC, the scheme parameters in terms of BUA for rehabilitation and sale component were 1,783.09 sqm and 1,781.33 sqm respectively, while the surplus area was nil. On rehabilitation of existing tenants in the redeveloped building, MBR&RB issued (January 2019) NOC to the developer for obtaining an Occupancy Certificate (OC) for the sale component from BMC.

Audit noticed that the MBR&RB issued a revised NOC in September 2016 though there was no scope to change the layout of the reconstructed building including revision in the size of the planned rehabilitation tenements as the construction was completed up to Groundplus 11th floor. The increase in BUA of the rehabilitation component from 1,516.85 sqm to 1,783.09 sqm (*i.e.*, an increase of 266.24 sqm) as per the revised NOC was only due to inclusion of the common passage area in the BUA of the rehabilitation component without any actual increase in the size of the tenements. Thus, the revision in NOC was irregular as there was no increase in the size of the tenements. The revision in NOC resulted in the grant of additional BUA of 363.59 sqm (1,781.33 sqm – 1,417.74 sqm) in the sale component valuing ₹ 8.61 crore<sup>13</sup> to the developer without any benefit in the form of an increase in the size of tenements accruing to the existing tenants.

In reply, MHADA stated that the area allotted to all the original tenants/occupants was more than the minimum 300 square feet. The reply is not acceptable as the original tenants were provided only an area as occupied in the old building subject to a minimum fixed carpet area of 225 square feet and/or maximum carpet area of 753 square feet. For example, if the area occupied by the original tenants was 350 square feet then the area to be provided was 350 square feet area as per Regulation 33(7). Since there was no increase in the size of the tenements, the revision in NOC was irregular which resulted in benefit only for the developer in terms of grant of additional BUA of 363.59 sqm. valuing ₹ 8.61 crore.

### ***B. Works not completed***

The NOCs issued by MBR&RB to the developers for redevelopment of cess buildings under Regulation 33(7) of DCR stipulated that the project was to be completed within 30 months from the date of issue of the NOC. Out of 4,107 buildings for which NOCs were issued by MBR&RB, redevelopment of 2,647 buildings was not completed as of March 2022. Test check of 32 out of 46 test-checked cases, involving rehabilitation of 1,039 tenants, revealed

---

<sup>12</sup> In the same place.

<sup>13</sup> 363.59 sqm × ₹ 2,36,900 per sqm as per ready reckoner rate of 2016-17= ₹ 8,61,34,471 *i.e.*, ₹ 8.61 crore.

non-completion of redevelopment works for periods ranging from 37 to 342 months in 30 cases<sup>14</sup> as of March 2022.

The reasons for non-completion of 30 test-checked cases as analysed by Audit are shown in **Table 2.1.1**

**Table 2.1.1: Reasons for non-completion of work**

Sr. no.	Reasons for non-completion	Number of projects affected because of reasons mentioned in column no.2 (Includes five cases with two reasons for non-completion)
1	Dispute with tenants	8
2	Court cases	8
3	Redevelopment not feasible	5
4	Redevelopment abandoned by NOC holder	9
5	Lease not renewed by land owner	2
6	Plans not submitted to the Planning Authority	3

*Source: Compiled from individual redevelopment cases test-checked in audit*

As per Clause 11 of Appendix-III of DCR 33(7), FSI should be allowed by MBR&RB only if the redevelopment proposal fulfills all conditions to be eligible for the benefit under DCR. The MBR&RB, was, thus, required to verify the feasibility of the project considering the applicable DCR before issuing of NOC. As seen from **Table 2.1.1**, five redevelopment projects were affected as the scheme was found not feasible by the developer since the Planning Authority did not approve plans which were based on the proposed increase in the width of the road (the height of the building depends on the width of the road on which it abuts and the required front open space) in the Development plans instead of the actual width of the road. Considering the actual width of the road these projects were not feasible. Audit observed that MBR&BR did not ensure that the plans were prepared as per DCR before issuing NOC. Further, in respect of other reasons for which the redevelopment projects were pending, MBR&RB did not act as a facilitator between the developer/landowners, tenants and planning authorities to resolve the issues to speed up the development.

In reply, the Government stated that MHAD Act was amended in December 2022 by inserting new Section 91 A, by virtue of which MHADA can acquire buildings and complete the redevelopment where the developer has not started the work or the work is stalled or there is any breach of NOC conditions. Accordingly, notices were issued to 61 developers, based on which 30 developers have started the works of their respective schemes.

As regards the failure of MBR&BR to ensure that the plans were prepared as per DCR before issuing NOC, the Government stated that the feasibility and planning of the property was to be verified by the Landlord/Cooperative Society of cess tenants/Developer. The reply is not acceptable since as per clause 11 of Appendix III of Regulation 33(7) of DCR, FSI under the Regulation is allowed by BMC only after MBR&RB satisfies that the

<sup>14</sup> In two cases 30 months period was not completed.

redevelopment proposals fulfil all conditions to be eligible for the benefits under the Regulations. Thus, ensuring the feasibility of the project was the responsibility of MBR&RB.

The Government also stated that many of the redevelopment cases were held up due to the requirement of six-metre wide road as per the direction of the Honourable Supreme Court of India which came into force after the issue of Intimation of Disapproval<sup>15</sup> by BMC.

Audit observed that the redevelopment work in two out of 30 selected redevelopment cases was held up due to non-availability of six metres road. However, the reply of Government was silent on the redevelopment of cess building in remaining 28 selected redevelopment cases. Further, the PAC had also recommended (December 2017) that the Housing Department should prepare a time-bound programme for the completion of all projects. The pending redevelopment of 2,647 buildings (64 per cent) out of 4,107 buildings, indicated inadequate efforts of MBR&RB to take steps to expedite the completion of projects in a time-bound manner.

***Recommendation 2: Government may ensure that MBR&RB completes the reconstruction and redevelopment projects in time-bound manner.***

#### **2.1.6 Management of transit camps and reconstructed tenements**

The MBR&RB allots transit tenements to tenants during structural repairs or reconstruction of their cess buildings. The MBR&RB also provides transit tenements to private developers to facilitate their redevelopment projects. The surplus tenements generated in reconstructed/redeveloped buildings are allotted to the tenants enrolled in the Master List.

As of March 2022, out of 21,061 transit tenements in 53 transit camps, 21,049 transit tenements were occupied while 12 transit tenements were vacant.

The third objective of the audit was to assess whether the management of transit camps and reconstructed tenements was effective. Audit noticed unauthorized occupation of transit tenements and dues recoverable from developers who were allotted transit tenements. MBR&RB diverted reconstructed tenements for purposes other than envisaged in the Act, and instances of irregular allotment of surplus tenements were also noticed, as detailed in succeeding paragraphs.

##### **2.1.6.1 Management of transit camps**

The transit tenements were allotted to eligible tenants during structural repairs or reconstruction of their cess buildings by recovering service charges. Besides, MBR&RB also provides transit tenements to private developers to facilitate their redevelopment projects undertaken under Regulations 33(5), 33(7), 33(9) and 33(10) of DCR by recovering rent and service charges. The deficiencies noticed in the management of transit tenements are discussed in the succeeding paragraphs.

---

<sup>15</sup> Intimation of Disapproval contains the conditions to be complied with by the developer before starting the work.

**A) Occupation of transit camps**

Housing Department, GoM decided (September 2019) to redevelop transit camps belonging to MBR&RB and rehabilitate occupants of transit camps. For rehabilitation purposes, MBR&RB categorised occupants into three categories *viz.*, (i) authorised tenants, (ii) unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions and (iii) trespassers. The authorised tenants were to be rehabilitated in the redeveloped transit camp *in situ*, subject to relinquishment of tenancy rights of old cess buildings. The unauthorised tenants who acquired tenements through illegal transactions were to be rehabilitated on humanitarian grounds by recovering the construction and infrastructure costs of the redeveloped tenement. Whereas, trespassers qualifying the eligibility criteria of the Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) were to be rehabilitated by recovering construction and infrastructure cost *plus 25 per cent* of construction and infrastructure cost as a penalty. Trespassers, not qualifying under PMAY norms were to be evicted.

(i) MBR&RB had conducted a survey in 2013 and found that 8,448 tenements were occupied unauthorisedly. MBR&RB did not take action after October 2020 as per the direction (in September 2019) of the Housing Department, GoM due to a Public Interest Litigation filed (January 2020) in the Honourable High Court and stay granted (October 2020) by the Honourable High Court.

However, Audit noticed that between the 2013 and 2020, six unauthorised tenants were evicted and 627 tenants from transit camps under redevelopment to other transit camps subject to finalisation of their eligibility to be decided at a later stage were shifted by MBR&RB. Thus, during 2013-20, no effective action was taken by the MBR&RB to evict the unauthorised tenants.

In reply, the Government stated (September 2024) that as per the reports of the concerned Estate Managers, till now 5,945 tenements were unauthorisedly occupied. Further, Government also stated that for collecting comprehensive data regarding eligible and non-eligible tenants residing in transit camps, biometric survey was in progress and the exact figure of authorised, unauthorised and trespassers would be known on completion of the bio-metric survey. Verification of Government reply by Audit revealed that the number of tenements unauthorisedly occupied had reduced to 5,925 from 5945. After audit objection was raised, the respective Estate Managers office as well as a committee comprising of Joint Chief Officer (MBR&RB) and Deputy Chief Officer (Transit Camp), based on the documents submitted/procured from the tenants, *prima facie* found that 5,925 tenements were unauthorisedly occupied. However, the fact remained that despite a lapse of more than 11 years since the last survey was conducted in 2013, MBR&RB was not able to bring finality to the issue of unauthorised occupation of transit tenements.

ii) The Estate Management wing maintains a field book (rent roll) depicting the name of the unauthorised tenant, date of allotment, monthly dues, amount received and outstanding.

Audit noticed that field books were incomplete as the monthly/yearly closing balance was not worked out, the books were neither signed by the person making the entry in the book nor attested by the supervisory officer. The previous balances were carried forward without being certified by the Estate



Manager of the concerned transit camp. Due to incomplete field books, Audit could not vouch for the correctness of the amount due from individual unauthorised tenants.

In reply, the Government stated that from 2021 e-billing system has been operationalised and instructions have been issued to all Estate Managers/Rent Collectors to update the field book prior to 2021. Verification (August 2024) of the Government reply by Audit, revealed that the e-billing system has been operationalized only for receiving online payments and the work of capturing opening balance, outstanding recovery and reconciliation with the field book was still in progress.

**iii)** Tenants occupying transit tenements were required to pay service charges towards water charges, electricity charges, cost of sanitation *etc* as per Section 90(5) of MHAD Act. As of March 2022, 17,692 tenements<sup>16</sup> were occupied (excluding transit tenements occupied by private developers).

Scrutiny of records in the Estate Management Wing revealed that an amount of ₹ 151.32 crore was outstanding towards service charges as of March 2022 in the 43<sup>17</sup> out of a total of 53 transit camps. In 33 (77 *per cent*) out of these 43 transit camps, the percentage of recovery of services charges was less than 25 *per cent* during 2021-22.

In reply, the Government stated that ₹ 16.30 crore has been recovered till March 2023 out of ₹ 151.32 crore. It was further stated that a special recovery campaign was implemented from January 2023 to March 2023 and actions taken such as eviction of 60 ineligible/unauthorised tenants, 15,500 notices issued to ineligible/unauthorised tenants, reduction in demand by ₹ 65.27 lakh due to rectification. During verification (August 2024) of the reply, Audit noticed that the outstanding service charges increased from ₹ 151.32 crore as of March 2023 to ₹161.12 crore as of March 2024. Thus, despite the action taken, there has been no reduction in dues recoverable which has increased by 6.5 *per cent* during the period March 2022 to March 2024.

***Recommendation 3: Government may ensure that MBR&RB takes measures to identify the unauthorised occupants in transit tenements and to collect the outstanding service charges from occupants of transit tenements.***

## **B) Transit tenements allotted to private developers.**

MHADA resolved (March 2011) to allot transit tenements belonging to MBR&RB to the private developers who undertake redevelopment of cess buildings and to developers executing slum rehabilitation schemes, provided the developer obtains Intimation of Disapproval<sup>18</sup> (IOD) from the Planning Authority. Each developer was eligible for a maximum of 100 transit tenements on a rental basis at the rate of ₹ 6,000 per month per tenement<sup>19</sup> for

---

<sup>16</sup> 21,049 total transit tenements less 3,357 allotted to private developers.

<sup>17</sup> In 10 transit camps, there was no arrears.

<sup>18</sup> Intimation of Disapproval contains the conditions to be complied with by the developer before starting the work.

<sup>19</sup> Effective from March 2011.

a maximum period of three years. As of March 2022, MBR&RB had allotted 3,357 transit tenements to 43 private developers.

**i) Allotment of transit tenements to Private Developers without agreement**

As per the Resolution (March 2011) of MHADA, the Joint Chief Officer had to ensure that a legal agreement<sup>20</sup> was executed with the private developer before the allotment of transit tenements. Test check of records of 10 out of 43 developers to whom transit tenements were allotted revealed that MBR&RB did not execute any legal agreement with these 10 developers who were in possession of 1,959 transit tenements. In the absence of an agreement duly registered, the position of MBR&RB would be rendered weak for enforcing the same in the Court of Law.

In reply, the Government stated that out of the 10 developers, agreements were executed with five developers and in respect of the remaining five developers action was being taken to execute agreements.

MBR&RB needs to review the status of the execution of agreement in all the remaining cases and also strengthen its internal control to ensure that the agreement is invariably executed before the allotment of transit tenements to the developers.

**ii)** Under Regulation 33(10)<sup>21</sup> of DCR, three developers who undertook the redevelopment were allotted 302 tenements in the years 1998 and 2000. Though more than 22 years have passed since the allotment of transit tenements, the same were still in the possession of the developers. However, MBR&RB had not verified the status of redevelopment from the planning authority *i.e.*, Slum Rehabilitation Authority (SRA), Mumbai for taking back the transit tenements from the developers in case the redevelopment was completed.

In reply, Government stated that the project of one developer was on the verge of completion while eviction of tenants in respect of another developer to whom stop work notice was issued by SRA would be undertaken. It was further stated in respect of the third developer the transit tenements have been demolished (March 2023) for redevelopment by evicting tenants. The reply points to the lack of continuous monitoring by MBR&RB to ascertain the status of projects for taking prompt action.

**iii)** As per MHADA's resolution of March 2011, the developers were required to pay one year's advance rent and three months' rent as a security deposit at the time of allotment of transit tenements. Penal rent of ₹ 12,000 was also payable for breach of terms and conditions of allotment. The PAC had recommended (December 2017) immediate action to recover outstanding service charges and take action against the officers responsible for non-recovery.

Audit noticed that out of 43 developers, three developers cleared outstanding dues payable to MBR&RB. The outstanding dues in respect of the remaining

---

<sup>20</sup> In the legal agreement, details of rent, advance amount to be deposited and other terms and conditions of renting out the transit camps to private developers are to be incorporated.

<sup>21</sup> Regulation 33(10) deals with the redevelopment for rehabilitation of slum dwellers.

40 developers were ₹ 261.14 crore as of March 2022. Out of ₹ 261.14 crore due from 40 developers, 59 per cent (₹ 154.87 crore) was outstanding from 18 developers who have not paid any amount for the last five years.

Further, detailed check of records of 10 selected developers revealed that in four cases no action was taken by the Board. In the remaining six cases the Board had requested the Collectors to furnish the details of moveable and immovable properties of the developers, filed police complaint and requested banks to freeze the bank account of the developers.

iv) Out of 10 selected developers, in one case, audit noticed that the Chief Officer, MBR&RB cancelled the NOC and directed (June 2016) Deputy Chief Officer, Transit Camp (Dy. CO/TC) to take action for eviction in respect of 65 transit tenements in the possession of that developer and recover outstanding dues of ₹ 4.51 crore as land revenue under section 95(a)(3) and 180 of MHAD Act. However, Dy. CO/TC had neither taken action to evict the transit tenements nor recovered outstanding dues from the developer. As of March 2022, total outstanding dues against this developer stood at ₹ 10.06 crore<sup>22</sup>.

In reply, the Government stated that notice for recovery has been issued by the Deputy Chief Officer/Transit camp in February 2024 and a request for stop work notice and cancellation of NOC has been submitted to the Chief Officer/ MBR&RB. Verification (August 2024) of Government reply by Audit, revealed that request for stop work notice and cancellation of NOC had not been submitted to Chief Officer/ MBR&RB while the dues recoverable as of January 2024 was ₹ 14.71 crore<sup>23</sup>.

***Recommendation 4: Government may ensure that MBR&RB takes appropriate action for recovery of outstanding dues of rents from private developers. Government may also ensure that agreement with private developers is invariably executed before the allotment of transit tenements.***

#### **2.1.6.2 Management of reconstructed tenements**

As per Section 103-I(3) of the MHAD Act, Regulation 34 of MHAD Regulations and MHADA's guidelines issued in March 2011, the surplus tenements generated in reconstructed/redeveloped buildings are to be allotted to the tenants enrolled in Master List. The allotment was done by a Master List Committee<sup>24</sup> (Committee) constituted by MHADA in March 2011. The allotment of surplus tenements to the Master List holders was required to be done every fourth month of the year as per MHADA's resolution of March 2011.

---

<sup>22</sup> Rent: ₹ 5.92 crore; interest: ₹ 4.14 crore.

<sup>23</sup> Rent: ₹ 8.74 crore; interest: ₹ 5.97 crore.

<sup>24</sup> Master List Committee comprised of Joint Chief Officer, MBR&RB as Chairman, Deputy Chief Officer (Reconstructed tenements), MBR&RB as secretary, Deputy Chief Officer (Transit Camp), Assistant. Legal Advisor, MHADA and Resident Executive Engineer, MBR&RB as members.

The discrepancies noticed in the management of reconstructed tenements are discussed in succeeding paragraphs.

### A) Irregularities in the Master List

As per the Regulation 34 of MHAD Regulations, the master List should contain the list of persons accommodated in the transit camp, the date of occupation of the transit camp, the total period of stay in the transit camp for determining the seniority for allotment in any reconstructed/redeveloped building.

Audit noticed that MBR&RB did not maintain the Master List in the manner specified as per Regulation 34. Instead of allotment based on seniority, applications from eligible tenants were invited by MBR&RB for allotment of surplus tenements.

In reply, the Government stated (September 2024) that tenants of demolished cess buildings where redevelopment was not possible due to narrow plots, reservations, affected by road widening *etc.* are taken on master list.

The reply is not acceptable as the master list should contain not only the names of tenants of demolished buildings where redevelopment was not possible but also the names of all dishoused occupiers of the cess building for determining the seniority for allotment in any transit camp or in any reconstructed building.

### B) Diversion of surplus tenements

During 2017-18 to 2021-22, MBR&RB took possession of 974 surplus tenements from the private developers of old cess buildings. Audit noticed instances of allotment of these tenements to persons other than the persons eligible for inclusion in the master list as shown in **Table 2.1.2**.

**Table 2.1.2: Diversion of surplus tenements**

Sr. No.	Diversion to	Audit findings
1	Mumbai Housing and Area Development Board	66 surplus tenements were allotted for staff quarters. In reply, the Government stated that the allotment was done with the approval of the Vice President of MHADA and further 34 tenements have been returned to MBR&RB. The reply is not acceptable as allotment of surplus tenements from private developers of old cess building was to be allotted to the eligible tenants..
2	Mumbai Metro Rail Corporation Limited (MMRCL)	86 surplus tenements were allotted to MMRCL for allotment to the PAPs of MMRCL in May 2017. In reply, the Government stated that the allotment was done as per the resolution of MHADA and approval of the Government. The reply is not acceptable as allotment of surplus tenements from private developers of old cess building was to be allotted to the eligible tenants.
<i>Source: Complied based on scrutiny of allotment files of surplus tenements</i>		

Diverting surplus tenements to tenants other than those enrolled in Master List and as staff quarters was irregular and defeated the prime objective of rehabilitation of dishoused cess building tenants.

### **C) Inadequate record for accounting of surplus tenements in possession**

Executive Engineer of the reconstruction division, after taking possession of surplus tenements generated on the redevelopment of cess buildings, hands over the surplus tenements to the Deputy Chief Officer, Reconstruction Tenements (Dy. CO/RT). These tenements are allotted to eligible persons after approval by the Master List Committee.

Audit noticed that except for the handing/taking over receipt, no permanent records in the form of registers are maintained either by the Executive Engineers or Dy. CO/RT showing the details of surplus tenements received from the developers and its allotment.

On scrutiny of possession receipts<sup>25</sup>, allotment register, and list of vacant tenements produced by the Dy. CO/RT, Audit noticed (December 2022) that out of possession receipts for 974 surplus tenements, 599 tenements were allotted to master list holders and others. Thus, 375 surplus tenements should have been vacant. However, as per the list of vacant surplus tenements produced by Dy. CO/RT, the vacant surplus tenements were only 157. During audit, status of 218 surplus tenements was not produced to audit.

In reply, the Government stated (September 2024) that 218 tenements were available as inventory and allotted to master list holders during the lottery held in December 2023. During verification (August 2024) of the reply by Audit and information furnished by MBR&RB, it was noticed that as against 1,401 surplus tenements available (November 2023), 1,176 surplus tenements were allotted till August 2024. However, as against 225 vacant tenements (1,401 tenements -1,176 tenements), only 211 tenements were vacant as per the records of MBR&RB. The difference of 14 tenements was not reconciled and the discrepancy was attributed to old records and non-maintenance of a single record in the office of Deputy Chief Officer, Reconstructed Tenements. The discrepancy only enforces the need to maintain proper record of surplus tenements to prevent its misuse.

### **D) Irregularities in the allotment of tenements to master list holder**

As per MBR&RB's circular of 2 July 2014 read with the Government Resolution issued (16 August 2010) by the Housing Department, GoM, the Executive Engineer (EE) of the reconstruction unit of the concerned division was the competent authority for fixing the eligibility of tenants of old cess buildings under their jurisdiction. Based on the tenant's eligibility report issued by the concerned EE and the availability of surplus tenements, the Committee approves the allotments. In case the original records of cess buildings are not available with the MBR&RB, corroborative records such as electoral rolls, inspection extract of BMC, ration card, electricity bill *etc.*, are considered for fixing the eligibility of the tenants.

Test-check of the allotment of 93 surplus tenements revealed that the allotment was made without establishing legal heirship as discussed below. The Committee approved (between October 2013 and January 2021) the allotments subject to the production of a succession certificate as applicants

---

<sup>25</sup> On receipt of tenements from the Developer the possession receipt is given by the Executive Engineer of the Ward to the Estate Manager.

were other than the original tenant. Audit noticed that in 17 cases the allotment was made to the applicants by the EE without obtaining a succession certificate. Of the 17 cases, in two cases allotment was done by obtaining an affidavit of legal heirs. In reply, the Government accepted that in 15 cases allotment was done on the basis of release deed and in two cases allotment was done to the wife of the deceased hence succession certificate was not taken. The reply is not acceptable since the Committee had approved the allotment subject to the production of a succession certificate and therefore allotment without obtaining a succession certificate was irregular.

***Recommendation 5: Government may ensure that MBR&RB prepares master list of tenants as per regulation and allots surplus tenements after proper documentation. Government may also ensure maintenance of permanent records in the form of registers, showing the details of surplus tenements received from the developers and their allotment.***

### **2.1.6.3 Service Charges to be collected by MHADA in providing common services to reconstructed tenements**

As of March 2022, there were 323 reconstructed buildings<sup>26</sup> having 25,066 tenements in the possession of the MBR&RB for providing common services. The tenants of these buildings are required to pay service charges towards water charges, electricity charges, cost of sanitation, operation of water pump *etc.*, at the rate fixed<sup>27</sup> in the resolution passed by the MHADA in its meeting held in December 2018.

During 2017-18 to 2021-22, MBR&RB generated bills of the service charges to the tenants amounting to ₹ 73.07 crore. Audit noticed that services charges amounting to ₹ 7.64 crore remained to be recovered as of March 2022. In reply, the Government stated that out of ₹ 7.64 crore due, ₹ 4.32 crore has been recovered by various measures like setting up special recovery camps, going to the building and collecting the charges *etc.*

Audit reverified the Government reply and noticed that as of March 2024, the amount recoverable was ₹ 3.32 crore.

***Recommendation 6: Government may ensure that MBR&RB recovers outstanding service charges towards common services from occupants of reconstructed buildings.***

<sup>26</sup> Including 66 buildings constructed out of Prime Ministers Grant Project (PMGP).

<sup>27</sup> Up to 18 December 2018: ₹ 250 per tenement per month for reconstructed buildings and ₹ 180 per tenement per month for PMGP buildings; From 19 December 2018: ₹ 500 per tenement per month for reconstructed buildings with annual increase of 10 *per cent* with effect from 1<sup>st</sup> April every year. There was no revision for PMGP buildings.

**Urban Development Department**

**Mumbai Metropolitan Region Development Authority**

**2.2 Commencement of work without ensuring land availability**

**Commencement of work of construction of Kalyan Ring Road by MMRDA without ensuring availability of required land and non-handing over the required land by KDMC led to foreclosure of work. Thus, the expenditure amounting to ₹ 283.91 crore incurred on the project was not rendering intended benefits.**

The Mumbai Metropolitan Region Development Authority (MMRDA) is engaged in long-term planning, promotion of new growth centers, implementation of strategic projects and financing infrastructure development. MMRDA is also the planning authority responsible for the development of transport infrastructure in the Mumbai Metropolitan Region (MMR).

The MMRDA accorded (June 2014) administrative approval of ₹ 578 crore for the construction of Kalyan Ring Road (KRR) about 30 km<sup>28</sup> in length (divided into seven segments) as per the approved Development Plan (DP) of Kalyan-Dombivli Municipal Corporation (KDMC). The objective of the KRR was to decongest the intra-city traffic problem in KDMC area from the traffic passing through it by diverting the same through the KRR. For this purpose, a Memorandum of Understanding (MoU) was executed (August 2016) between MMRDA and KDMC for the construction of KRR. As per the MoU, the KDMC was to acquire entire land required for Right of Way (ROW<sup>29</sup>) and hand over the same to MMRDA. Work for segment IV to VII<sup>30</sup>, having total length of 16.40 km, was undertaken on priority.

As per Para 251 of the Maharashtra Public Works Manual (MPW Manual), the work should not be commenced before the acquisition of land.



Scrutiny of records (June 2022) in the office of the Chief Engineer, Engineering Division, MMRDA revealed that as against the required land of 55.70 hectares, only 18.42 hectares land (33 per cent) was in possession of MMRDA as on the dates of inviting tender (November 2016 to February 2017). After finalisation of tenders, the work orders were issued (between August 2017 and October 2017) to the successful bidders. The contractors executed the works in stretches due to non-availability of entire land for construction. The details of contract awarded and present status of work executed in segments IV to VII are shown in **Table 2.2.1**.

<sup>28</sup> Starting at Hedutane village on Badlapur-Katai Road and ending at State Highway 35 and State Highway 40 junction.



<sup>29</sup> A right of way is a public path across private land.

<sup>30</sup> Segment IV to VII was to commence from Durgadi Bridge to State Highway 35 and State Highway 40 junction.

Table 2.2.1: Details of work executed under segments IV to VII

Segment No.	Name of Contractor	Contract cost (₹ in crore)	Date of issue of work order	Stipulated date of completion	Payment (₹ in crore)	Status of work at the time of field visit by Audit (June 2022)
IV	M/s Relcon Infraprojects Ltd.	71.88	14/08/2017	13/08/2019 (24 months) Extension granted up to 31/03/2022	83.33 (As of May 2022)	The work was to be executed in chainage 14/100 km to 18/200 km (total length 4.100 km). However, contractor could complete the road work only to the extent of 3.380 km length leaving 0.720 km length of road incomplete due to non-shifting of dumping ground by KDMC
	 <p>Non-removal of garbage dumping ground, Kalyan (June 2022).</p>					
V	M/s Ajwani Infrastructure Pvt. Ltd.	129.25	14/08/2017	13/08/2019 (24 months) Extension granted up to 31/03/2022	147.02 (As of October 2022)	The work was to be executed in chainage 18/200 km to 26/605 km (total length 8.405 km). However, contractor could complete the road work only to the extent of 5.855 km length, leaving 2.550 km length of road incomplete due to encroachment which was not cleared by KDMC
	 <p>Encroachments of chawls (June 2022).</p>					



Segment No.	Name of Contractor	Contract cost (₹ in crore)	Date of issue of work order	Stipulated date of completion	Payment (₹ in crore)	Status of work at the time of field visit by Audit (June 2022)
VI	M/s Relcon Infraprojects Ltd.	61.96	14/08/2017	13/08/2019 (24 months) Extension granted up to 31/03/2022	44.39 (As of March 2022)	The work was to be executed in chainage 26/605 km to 29/700 km (total length 3.095 km). However, contractor could complete the road work only to the extent of 2.575 km length, leaving 0.520 km length of road incomplete due to encroachment which was not cleared by KDMC
	 <p><i>Encroachment of Azad Nagar Chawl to Santosh Bhoj Plot Road (June 2022).</i></p>					
VII	M/s API Civilcon Pvt. Ltd.	9.62	03/10/2017	02/01/2019 15 months Extension granted up to 31/03/2022	9.17 (As of March 2022)	The work was to be executed in chainage 29/700 km to 30/300 km (total length 0.600 km). However, contractor could complete the road work only to the extent of 0.420 km length, leaving 0.180 km length of road incomplete due to encroachment which was not cleared by KDMC
	 <p><i>Landowner structure encroachment (june 2022).</i></p>					

The MMRDA foreclosed the work after incurring expenditure of ₹ 283.91 crore and decided (April 2022) to hand over the incomplete road to KDMC. The MoU was executed in August 2016 but even till the date of invitation of tender between November 2016 to February 2017 only 33 per cent of the land was available. Despite the non-availability of major portion of the land the decision of MMRDA to award the contract was in violation of the Maharashtra Public Works Manual.

Upon inquiry at KDMC, the KDMC, *inter alia* attributed (October 2023) the reasons for non-handing over land to (i) the inability to remove garbage from the dumping ground due to various social and legal issues, (ii) ongoing process of rehabilitation of the persons in the project affected houses, (iii) ongoing process of acquiring land by issue of Transferable Development Rights, (iv) inability to acquire land due to higher rates demanded for trees by villagers, (v) opposition of citizen to land measurement and (vi) high tension electrical towers. KDMC also stated that the various completed section is connected to adjacent KDMCs internal road network and used by citizens.

In reply endorsed by Government, MMRDA stated (January 2023) that KDMC had assured that it would hand over the RoW land by April 2017 and based on the assurance, work orders were issued. It was further stated that as KDMC did not make available the required land, the work was foreclosed (March 2022) and the constructed road/stretches (in available land) have been handed over to KDMC on “*as is where is basis*”.

The fact remained that the KDMC did not hand over the land as per its commitment and the award of the contract by MMRDA without obtaining possession of the land by KDMC resulted in non-completion of work. Further, the use of the completed sections of the road connected to internal roads by citizens did not address the larger objective of decongesting intra-city traffic of KDMC area by directly diverting traffic from Durgadi Bridge to State Highway 35 and State Highway 40 junction. Thus, the expenditure of ₹ 283.91 crore incurred on the project was not rendering intended benefits.

## City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited

### 2.3 Non-recovery of Delay Payment Charges

**The irregular waiver of Delay Payment Charges (DPC) beyond the period of nine months approved by Government resulted in non-recovery of DPC amounting to ₹ 12.14 crore.**

As per Regulation 6 of Navi Mumbai Disposal of Lands (Amendment) Regulation, 2008 (Regulation, 2008), the lease premium agreed to be paid by the intending lessee after adjusting their earnest money deposit shall be paid in two installments.

The City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited (CIDCO) allotted (between January 2020 and April 2020) lease plots at a lease premium of ₹ 338.99 crore to 11 allottees. As per the allotment letter, the allottees were required to pay the first and second installments within 45 days and 75 days respectively from the date of receipt of the allotment letter.

Further, the delay payment charges (DPC) were to be levied at the rate of 12 per cent per annum upto three months and at the rate of 16 per cent per annum beyond three months of delay.

Scrutiny of the records (October 2021) in the office of the Vice Chairman and Managing Director (VC&MD), CIDCO revealed the following:

- All 11 allottees requested (March 2020 and September 2020) CIDCO to either refund the earnest money deposit/installment paid or to grant extension for payment of the outstanding installments on account of the lockdown imposed by the Government of Maharashtra (GoM) due to the Covid-19 pandemic in the State. As there was no response from CIDCO, the allottees filed a writ petition in the High Court of Bombay seeking relief. The High Court of Bombay directed (October 2020) CIDCO to give a hearing to the petitioners within a period of eight weeks and pass suitable orders. The VC&MD held a hearing on 3 November 2020 and passed an order on 4 December 2020 for waiver of DPC from 25 March 2020 to 24 December 2020 (nine months) and levy of DPC thereafter. The decision of VC&MD was approved by the Board of CIDCO on 19 December 2020. CIDCO submitted (January 2021) the decision of the Board to GoM for approval as per Rule 25 of the Regulation, 2008, which was approved (March 2021) by the Urban Development Department, Government of Maharashtra (UDD).
- Accordingly, CIDCO issued (March 2021) notices to all 11 allottees for payment of installments within 30 days from the date of receipt of the letter failing which DPC was leviable. All the allottees paid (March 2021 and April 2021) ₹ 11.23 crore towards first/second installments. However, the notices issued did not specify that the DPC was payable from 25 December 2020 as approved by UDD.
- In January 2022, CIDCO submitted a proposal to UDD, for waiver of DPC from 25 December 2020 till the date of payment of first/second installments within 30 days of the issue of notices in March 2021 on the ground that there was a delay in deciding by CIDCO and UDD on waiver of DPC. The UDD, however, rejected (February 2022) the proposal on the ground that the waiver was allowed only for nine months and directed CIDCO to take action as per its order of March 2021.
- CIDCO issued (between April 2022 and June 2022) demand notices to the allottees for payment of DPC amounting to ₹ 12.14 crore within 15 days from the date of receipt of the letter. Audit noticed that the DPC had not been recovered from the allottee till date (September 2022).
- The action of CIDCO to allow waiver of DPC for a period of more than nine months was irregular since UDD had approved waiver only for nine months. The irregular waiver resulted in non-recovery of DPC amounting to ₹ 12.14 crore.

The matter was referred to Government (October 2022) followed by reminders at regular intervals; their reply was awaited (November 2023).

## Housing Department

## Maharashtra Housing and Area Development Authority

## 2.4 Loss of Interest

**Delay in transfer of funds lying in current bank account by Mumbai Slum Improvement Board to Finance Controller of Maharashtra Housing and Area Development Authority resulted in loss of interest of ₹ 1.58 crore**

The Boards<sup>31</sup> functioning under the Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA) collect centage charges<sup>32</sup>, earnest money deposits, tender fees, security deposits, additional security deposits, RTI fees, rent and service charges *etc.*, from the contractors/developers/allottees. The collected amount is deposited in the current account maintained in banks by the respective Boards.

MHADA had issued (January 1997) a circular directing all the Boards to transfer every month, the funds lying in the current account to the Finance Controller (FC) of MHADA after retaining ₹ 20 lakh<sup>33</sup> to meet any contingent expenditure. The FC, MHADA, which controls all matters connected with Finance, Budget and use of MHADA's funds invests the surplus fund in bank Fixed Deposit.

Scrutiny of records (January 2022) of the Chief Accounts Officer (CAO), Mumbai Slum Improvement Board (MSIB) revealed that an amount of ₹ 57.85 crore received during 2018-19 to 2020-21 towards centage charges, tender fees, security deposits *etc.*, were deposited in its current bank account. Audit noticed that the funds were, however, not transferred every month to the FC as depicted in **Table 2.4.1**.

Table 2.4.1: Delay in remittance of funds to the Financial Controller

Financial year	Amount deposited in current account (₹ in lakh)	Period during which deposited in current account	Date on which transferred to FC, MHADA	Delay range	Loss of interest (₹ in lakh)
2018-19	1632.10	April 2018 to March 2019	5 May 2019	35 days to 370 days	101.19
	575.16	May 2018 to March 2019	3 December 2019	246 days to 550 days	
2019-20	761.82	April 2019 to July 2019	3 October 2019	63 days to 155 days	48.24
	119.80	May 2019	2 September 2021	824 days	
	728.85	August 2019 to November 2019	2 January 2020	32 days to 123 days	
	438.99	December 2019 to January 2020	2 March 2020	30 days to 61 days	

<sup>31</sup> MHADA has nine Boards *viz.*, Mumbai, Konkan, Nashik, Amravati, Aurangabad, Nagpur and Pune Housing and Area Development Boards, Mumbai Slum Improvement Board and Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board.

<sup>32</sup> Charged on works carried out of the funds received under the District Annual Plan Schemes of GoM.

<sup>33</sup> Except for Mumbai Building Repairs and Reconstruction Board and Mumbai Housing and Area Development Board.

Financial year	Amount deposited in current account (₹ in lakh)	Period during which deposited in current account	Date on which transferred to FC, MHADA	Delay range	Loss of interest (₹ in lakh)	
2019-20	344.27	February 2020 to March 2020	16 July 2020	106 days to 137 days	<b>8.31</b>	
	4.67	March 2020	2 September 2021	519 days		
2020-21	775.55	April 2020 to December 2020	29 January 2021	28 days to 273 days		
	0.24	December 2020	31 March 2022	546 days to 607 days		
	404.22	January 2021 to March 2021	15 June 2021	75 days to 134 days		
	0.13	January 2021	31 March 2022	423 days		
<b>Total</b>	<b>5785.80</b>					<b>157.74</b>

As seen from **Table 2.4.1.**, there was a delay ranging from 28 days to 824 days in transfer of funds lying in the current account. Considering the average monthly interest rate on fixed deposit earned by FC on its investment during 2018-19 to 2021-22, the loss of interest worked out to ₹ 1.58 crore. The transfer of funds did not happen every month also indicated weakness in the oversight role of the FC to ensure timely remittance of funds by MSIB.

In reply Government stated (July 2024) that the delay was due to difficulties faced in the newly introduced (April 2018) software which resulted in incorrect generation of monthly accounts and doubt about the account headwise amount to be remitted to FC as also due to covid restrictions. It was also stated that the software issues were resolved in September 2019.

The fact remained that the delay on the part of FC to resolve the software issues delayed the proper preparation of accounting records thereby delayed the remittances to FC. Further, though the software issues were resolved in September 2019, MSIB delayed the remittances to FC. Though COVID restrictions could have affected the timely transfer of funds, the quantum of such funds during the period March 2020 to June 2020 was only ₹ 2.09 crore out of total ₹ 57.85 crore received during 2018-19 to 2020-21. Hence, the reply of the Government was not acceptable.

## **2.5 Blocking of funds**

### **Implementation of housing scheme by MHADA without demand assessment resulted in blocking of funds of ₹ 267.52 crore.**

The Pune Housing and Area Development Board (Board), a unit of Maharashtra Housing and Area Development Authority (MHADA), procured (April 2012) land admeasuring 11.18 hectare at Village-Mhalunge, Taluka-Khed, District-Pune for construction of tenements. Accordingly, MHADA accorded (July 2013) administrative approval of ₹ 339.73 crore to the housing scheme, involving construction of 1,423 tenements (including 10 shops)<sup>34</sup>. The work was awarded (July 2013) to a Contractor at a cost of

<sup>34</sup> Economically Weaker Section: 448 tenements; Low Income Group: 448 tenements; Middle Income Group: 517 tenements and Shops: 10

₹ 335.84 crore on a turnkey lump-sum basis with a stipulated period of completion of 30 months, *i.e.* on or before 24 December 2015. The work was completed in January 2017 at a cost of ₹ 356.91 crore and the part occupation certificate for the tenements and shops was received in May 2017.

MHADA issued advertisements four times between December 2016 and November 2019 for sale of tenements. However, the response to the scheme was very poor and only 135 tenements (9.55 *per cent*) out of total 1,413 tenements were sold. MHADA attributed poor sale to (i) high land development cost, (ii) increase in construction cost as per Development Control Regulation and instructions of Environment Department, (iii) Recession in real estate sector, (iv) lack of markets, transportation facilities, roads, water supply and other physical infrastructure. Therefore, the Board reduced (September 2020) the sale price by 20 *per cent*. Despite the reduction in the sale price, as of February 2023, 903 tenements remained unsold.

Scrutiny of records (December 2021) in the office of the Chief Officer, Pune Housing and Area Development Board revealed that the work of constructing tenements was taken up by Board to meet the housing needs of citizens in Pimpri-Chinchwad and Talegaon industrial areas. As per the prevailing policy of the MHADA, assessment of demand for housing was required to be done before the issue of work order to contractor. However, before taking up the work of constructing 1,413 tenements, Board did not assess demand by inviting applications from the citizens. The decision to undertake the work without demand assessment resulted in the blocking of funds amounting to ₹ 267.52 crore<sup>35</sup> on 903 unsold tenements as of February 2023.

In reply, Government while accepting (February 2023) that 903 tenements remained unsold, attributed the poor sale to recession in real estate sector on account of demonetisation and Covid pandemic. It was further stated that currently with demand picking up in real estate sector, action is being taken by MHADA for sale of remaining tenements. The reply that sale was poor due to demonetisation and covid, was not acceptable, as these events were one off, time limited events, which did not explain poor sale of tenements from 2017 onwards till December 2023. Incidentally, the reply of Government was silent on the reasons for non-assessment of demand for housing as per MHADA's own policy before issue of work order to the contractor.

<sup>35</sup> A. EWS: 124 tenements × ₹ 14,70,219 = ₹ 18,23,07,156;  
B. LIG: 278 tenements × ₹ 20,31,079 = ₹ 56,46,39,962;  
C. MIG-I: 490 tenements × ₹ 38,46,110 = ₹ 188,45,93,900,  
D. MIG-II: 11 tenements × ₹ 39,73,865 = ₹ 4,37,12,515.  
Total of A+B+C +D = ₹ 2.67,52,53,533 *i.e.*, ₹ 267.52 crore.

**Revenue and Forest Department (Relief and Rehabilitation)**

**2.6 Excess payment of ex-gratia**

**A flaw in the payment system to prevent multiple payments against a single deceased person resulted in excess payment of ₹ 3.84 crore as ex-gratia from the State Disaster Relief Fund.**

As per the direction (October 2021) of the Honourable Supreme Court of India, the Revenue and Forest Department (Relief and Rehabilitation), Government of Maharashtra (R&FD), approved (November 2021) payment of *ex-gratia* of ₹ 50,000 from the State Disaster Relief Fund to next of kin of the deceased due to Corona Virus Disease-2019 (Covid-19), from the State Disaster Relief Fund.

A Direct Benefit Transfer system (DBT) for disbursing the relief to the next of kin of the deceased, was developed (between October 2021 and November 2021) by R&FD through Private bank. As per the guidelines issued (November 2021) by R&FD, the family member of the deceased was *inter alia* required to login into the DBT using a mobile number and upload the death certificate, Aadhar card of the deceased (optional) and medical certificate of cause of death. The applicant was also required to enter details of place of death, date of death, Aadhar number and bank details of the applicant.

The system was designed to detect duplicate applications based on mobile numbers and bank details and prevent payment in such cases. However, the system did not have inbuilt checks to detect multiple applications made by the same applicant with a different mobile number and bank details or applications made by different applicants against the same deceased person.

Scrutiny of data (August 2022) of 1.89 lakh beneficiaries provided by R&FD to Audit, revealed payment of *ex-gratia* of ₹50,000 against a deceased person to more than one applicant due to this flaw in the system. Audit analysed the data using the field 'name of the deceased', 'date of death' and 'deceased district' to detect payment to more than one applicant against a deceased which was further verified with the death certificates attached with the applications. The number of persons to whom payment was made against the same deceased, as noticed in audit is summarised in **Table 2.6.1**.

**Table 2.6.1: Ex-gratia payment to more than one applicant against the same deceased person**

Sr. No.	Number of deceased cases	Number of applications received against the same deceased person	Number of times ex-gratia payment made for the same deceased person	Excess instances of payments to the same deceased person	Excess payment of ex-gratia (₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) (2-3)	(6)
1	6	24	4	18	9,00,000
2	28	84	3	56	28,00,000
3	694	1388	2	694	3,47,00,000
<b>Total</b>	<b>728</b>	<b>1496</b>			<b>3,84,00,000</b>

As seen from **Table 2.6.1**, *ex-gratia* of ₹ 50,000 was paid more than once in respect of 728 deceased cases resulting in excess payment of ₹ 3.84 crore. In the absence of unique identifiers linked to the deceased such as the serial number of the death certificate, the system was not able to prevent payment to more than one applicant against the same deceased.

As the system did not have inbuilt checks like assigning a unique number to the death certificates uploaded by the applicants, payments were made multiple times against the same deceased person.

Government stated (January 2023) that the system has been modified due to which the designated officers at district hospitals are able to check, if there are any deaths on a given date with the same name. A cross-check is also being done before payment to detect duplicate applications. Government, further in its reply (December 2024) stated that an amount of ₹ 92.50 lakh has been recovered.



(C.M. SANE)

Principal Accountant General (Audit) -I,  
Maharashtra, Mumbai

Mumbai  
The 11 April 2025

Countersigned



(K. SANJAY MURTHY)

Comptroller and Auditor General of India

New Delhi  
The 17 April 2025





# **APPENDICES**



**Appendix 1.1**

(Reference: Paragraph 1.1)

**Statement showing the cluster-wise list of departments, autonomous bodies and public sector undertakings under the jurisdiction of the Principal Accountant General (Audit)-I, Maharashtra, Mumbai**

Name of the Cluster	Name of Department	Name of Autonomous Bodies	Name of Public Sector Undertakings	
Health & Welfare	Medical Education & Drugs	-	Haffkine Bio-Pharmaceuticals Corporation Limited	
		-	Haffkine Ajintha Pharmaceuticals Limited	
	Public Health	-	-	
	Tribal Development	-	Shabari Adivasi Vitta Va Vikas Mahamandal Limited	
	Women & Child Development	Maharashtra State Commission for Women, Mumbai		Mahila Arthik Vikas Mahamandal Limited
		Maharashtra State Commission for Protection of Child Rights, Mumbai		-
	Social Justice and Special Assistance	-		Mahatma Phule Renewable Energy and Infrastructure Technology Limited.
		-		Maharashtra State Handicapped Finance and Development Corporation Limited
		-		Mahatma Phule Backward Class Development Corporation
		-		Lokshahir Annabhau Sathe Development Corporation Limited
		-		Sant Rohidas Leather Industries & Charmakar Development Corporation Limited
		-		Dr. Babasaheb Ambedkar Samata Pratisthan
		-		Mahatma Jyotiba Phule Research & Training Institute
	Other Backward Bahujan Welfare	-		Vasantrao Naik Vimukta Jatis & Nomadic Tribes Development Corporation Limited
		-		Maharashtra Rajya Itar Magas Vargiya Vitta Mahamandal Limited
		-		Shamrao Peje Kokan Itar Magasvarg Aarthik Vikas Mahamandal
		-		Maulana Azad Alpasankyak Aarthik Vikas Mahamandal Limited
	Minority Development	Maharashtra State Minorities Commission		Maulana Azad Alpasankyak Aarthik Vikas Mahamandal Limited
		Maharashtra State Haj Committee		
	General Administration Department <sup>1</sup>		-	Maharashtra Ex-Servicemen Corporation Limited

<sup>1</sup> General Administration Department (GAD) is covered under the General Administration Cluster but the PSU Maharashtra Ex-Servicemen Corporation Limited under GAD is included in Health and Welfare cluster

**Appendices**

<b>Name of the Cluster</b>	<b>Name of Department</b>	<b>Name of Autonomous Bodies</b>	<b>Name of Public Sector Undertakings</b>
Education, Skill Development and Employment	School Education & Sports	-	-
	Higher & Technical Education	Admission Regulating Authority	Savitribai Phule Pune University (SPPU) Edutech Foundation
		Fees Regulating Authority	Savitribai Phule Pune University (SPPU) Research Park Foundation
	Skill Development and Entrepreneurship	-	Annasaheb Patil Arthik Magas Vikas Mahamandal Maryadit
	Labour	Maharashtra Building and Other Construction Workers Welfare Board	-
Marathi Language	-	-	
Rural Development	Rural Development and Panchayat Raj	-	Village Social Transformation Foundation
Agriculture, Food & Allied Industries	Agriculture, Animal Husbandry, Dairy and Fisheries	-	Maharashtra Insecticides Limited (Subsidiary)
		-	Maharashtra State Seeds Corporation Limited
		-	The Maharashtra Agro Industries Development Corporation Limited
		-	The Maharashtra Fisheries Development Corporation Limited
		-	Punyashloka Ahilyadevi Maharashtra Mendi Va Sheli Vikas Mahamandal Limited
	Co-operation, Marketing and Textile	-	Maharashtra Co-operative Development Corporation Limited
		-	Maharashtra State Warehousing Corporation
Food, Civil Supplies and Consumer Protection	-	-	
Water Resources	Water Resources	Maharashtra Water Resources Regulatory Authority	Maharashtra Land Development Corporation Limited
		Maharashtra Krishna Valley Development Corporation	Maharashtra Patbandhare Vittiya Company Limited
		Konkan Irrigation Development Corporation	Waghadi Nadi Punarujjevan Foundation Limited
		Tapi Irrigation Development Corporation, Jalgaon	-
		Vidarbha Irrigation Development Corporation, Nagpur	-
		Godhawari Marathwada Irrigation Development Corporation, Aurangabad	-
Soil and Water Conservation	Maharashtra Water Conservation Corporation, Aurangabad	-	
Urban Development	Urban Development	Mumbai Metropolitan Region Development Authority	Maharashtra Urban Infrastructure Fund Trustee Company Limited

Name of the Cluster	Name of Department	Name of Autonomous Bodies	Name of Public Sector Undertakings	
		-	Maharashtra Urban Infrastructure Development Company Limited	
		-	City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited	
		-	Maharashtra Mumbai Metro Operation Corporation Limited	
	Housing	Maharashtra Housing and Area Development Authority		Shivshahi Punarvasan Prakalp Limited
		Slum Rehabilitation Authority, Mumbai		Maharashtra State Housing Corporation Limited
		Slum Rehabilitation Authority, Pune		-
		Maharashtra Real Estate Regulatory Authority		-
Culture & Tourism	Tourism and Cultural Affairs	-	Kolhapur Chitranagri Mahamandal Limited	
		-	Maharashtra Film, Stage and Cultural Development Corporation Limited	
		-	Maharashtra Tourism Development Corporation Limited	
		-	Mahatourism Corporation Limited (Subsidiary)	
General Administration	General Administration	Rajiv Gandhi Science and Technology Commission, Mumbai	-	
	Revenue & Forest	-	-	
	Parliamentary Affairs & Maharashtra Legislature Secretariat	-	-	

## Appendix 1.2

(Reference: Paragraph 1.6.1)

Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022

Sr. No.	Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
		IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>CLUSTER: HEALTH &amp; WELFARE</b>																			
1	<b>Medical Education &amp; Drugs</b>	64	202	20	109	22	138	14	79	18	137	18	109	1	23	3	23	160	820
	a Haffkine Bio-Pharmaceuticals Corporation Limited	0	0	0	0	1	2	1	4	1	3	1	1	0	0	1	16	5	26
	b Haffkine Ajintha Pharmaceuticals Limited	1	2	1	1	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6
	<b>Total</b>	65	204	21	110	23	140	16	86	19	140	19	110	1	23	4	39	168	852
2	<b>Public Health</b>	121	294	53	181	30	111	15	77	24	162	21	179	3	13	3	31	270	1048
3	<b>Tribal Development</b>	86	197	21	61	29	159	16	89	21	102	35	220	0	0	1	14	209	842
	a Shabari Adivasi Vitta Va Vikas Mahamandal Limited	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	6
	<b>Total</b>	87	202	21	61	29	159	16	89	21	102	36	221	0	0	1	14	211	848
4	<b>Women &amp; Child Development</b>	172	272	40	90	64	159	24	73	61	218	40	161	6	33	1	11	408	1017
	a Mahila Artik Vikas Mahmandal Limited	0	0	0	0	1	4	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	2	6
	b Maharashtra State Commission for Women, Mumbai	0	0	1	2	0	0	0	0	2	3	1	1	1	5	0	0	5	11
	c Maharashtra State Commission for Protection of Child rights, Mumbai	1	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	10	0	0	3	13
	<b>Total</b>	173	274	41	92	66	164	24	73	64	223	41	162	8	48	1	11	418	1047
5	<b>Social Justice and Special Assistance</b>	67	116	30	66	26	65	39	155	42	215	23	225	4	34	5	53	236	929
	a Maharashtra State Handicapped Finance and Development Corporation Limited	1	1	0	0	1	4	1	1	1	4	1	12	0	0	0	0	5	22

**Appendix 1.2**  
(Reference: Paragraph 1.6.1)

**Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022**

Sr. No.		Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
			IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	b	Mahatma Phule Backward Class Development Corporation	1	5	0	0	0	0	2	10	0	0	1	8	0	0	0	0	4	23
	c	Lokshahir Annabhau Sathe Development Corporation Limited	1	5	0	0	0	0	1	9	0	0	1	8	0	0	0	0	3	22
	d	Sant Rohidas Leather Industries & Charmakar Development Corporation Limited	1	1	0	0	1	5	1	3	1	4	1	5	0	0	0	0	5	18
		<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>128</b>	<b>30</b>	<b>66</b>	<b>28</b>	<b>74</b>	<b>44</b>	<b>178</b>	<b>44</b>	<b>223</b>	<b>27</b>	<b>258</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>5</b>	<b>53</b>	<b>253</b>	<b>1014</b>
6		<b>Other Backward Bahun Welfare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
	a	Vasandrao Naik Vimukta Jatis & Nomadic Tribes Development Corporation Limited	1	8	1	3	0	0	1	5	1	3	1	2	0	0	0	0	5	21
	b	Maharashtra Rajya Itar Magas Vargiya Vitta Mahamandal Limited	0	0	0	0	1	1	1	7	0	0	0	0	0	0	0	0	2	8
	c	Shamrao Peje Kokan Itar Magasvarg Aarthik Vikas Mahamandal	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6
		<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
7		<b>Minorities Development</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>15</b>
	a	Maulana Azad Alpasankyak Aarthik Vikas Mahamandal Limited	1	5	0	0	2	17	1	5	0	0	0	0	1	6	0	0	5	33
	b	Maharashtra State Minorities Commission	0	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	5
		<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>53</b>



## Appendix 1.2

(Reference: Paragraph 1.6.1)

Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022

Sr. No.	Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
		IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>CLUSTER: EDUCATION, SKILL DEVELOPMENT AND EMPLOYMENT</b>																			
8	School Education & Sports	76	206	13	36	8	26	8	49	2	8	7	29	4	29	2	15	120	398
9	Higher & Technical Education	31	135	14	69	3	12	12	96	2	39	6	30	5	28	5	37	78	446
10	Skill Development	7	8	3	5	1	11	2	21	7	29	5	40	3	14	4	7	32	135
	a Annasaheb Patil Aarthik Magas Vikas Mahamandal Maryadit	1	2	2	13	0	0	1	2	0	0	1	10	1	10	0	0	6	37
	<b>Total</b>	8	10	5	18	1	11	3	23	7	29	6	50	4	24	4	7	38	172
11	Labour	20	54	1	4	8	35	6	34	5	18	13	45	3	15	0	0	56	205
	a Maharashtra Building and Other Construction Workers Welfare Board	2	3	0	0	0	0	1	13	1	5	0	0	1	9	0	0	5	30
	<b>Total</b>	22	57	1	4	8	35	7	47	6	23	13	45	4	24	0	0	61	235
12	Marathi Language	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	18	0	0	0	0	4	18
<b>CLUSTER: RURAL DEVELOPMENT</b>																			
13	Rural Development	28	40	7	35	12	50	1	3	9	53	6	53	4	59	1	14	68	307
<b>CLUSTER: AGRICULTURE, FOOD &amp; ALLIED INDUSTRIES</b>																			
14	Agriculture, Animal Husbandry, Diary Development & Fisheries	278	732	15	31	22	64	9	42	9	52	16	110	23	250	4	20	376	1301
	a Maharashtra Insecticides Limited (Subsidiary)	1	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
	b Maharashtra State Seeds Corporation Limited	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	2	8
	c The Maharashtra Agro Industries Development Corporation Limited	0	0	1	4	0	0	1	7	1	7	0	0	0	0	0	0	3	18
	d The Maharashtra Fisheries Development Corporation Limited	0	0	0	0	0	0	2	8	1	5	0	0	0	0	0	0	3	13

Appendix 1.2 (Reference: Paragraph 1.6.1) Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022																				
Sr. No.		Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
			IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	e	Punyashloka Ahilyadevi Maharashtra Mendi Va Sheli Vikas Mahamandal Limited	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	2	8
		<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>735</b>	<b>17</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>66</b>	<b>12</b>	<b>57</b>	<b>11</b>	<b>64</b>	<b>18</b>	<b>122</b>	<b>23</b>	<b>250</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>388</b>	<b>1351</b>
15		<b>Co-operation, Marketing &amp;Textile</b>	<b>222</b>	<b>420</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>66</b>	<b>21</b>	<b>95</b>	<b>10</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>721</b>
	a	Maharashtra Co-operative Development Corporation Limited	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
	b	Maharashtra State Warehousing Corporation	1	2	0	0	0	0	1	3	1	3	1	7	0	0	0	0	4	15
		<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>425</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>69</b>	<b>22</b>	<b>98</b>	<b>11</b>	<b>44</b>	<b>11</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308</b>	<b>739</b>
16		<b>Food &amp; Civil Supplies and Consumer Protection</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>103</b>	<b>28</b>	<b>136</b>	<b>9</b>	<b>70</b>	<b>17</b>	<b>162</b>	<b>119</b>	<b>531</b>
<b>CLUSTER: WATER RESOURCES</b>																				
17		<b>Water Resources</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>01</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>84</b>
	a	Maharashtra Patbandhare Vittiya Company Limited	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	b	Maharashtra Krishna Valley Development Corporation, Pune	51	136	4	10	3	15	2	14	0	0	8	75	1	12	0	0	69	262
	c	Konkan Irrigation Development Corporation, Thane	29	101	2	14	3	17	0	0	5	43	11	75	0	0	0	0	50	250
	d	Tapi Irrigation Development Corporation, Jalgaon	48	132	7	17	5	14	3	14	10	50	3	13	0	0	3	24	79	264
	e	Vidarbha Irrigation Development Corporation, Nagpur	69	146	4	18	4	9	4	11	7	36	1	3	0	0	0	0	89	223
	f	Godawari Marathawada Irrigation Development Corporation, Aurangabad	144	391	18	64	11	41	10	37	23	97	14	58	0	0	0	0	220	688
		<b>Total</b>	<b>354</b>	<b>940</b>	<b>36</b>	<b>128</b>	<b>29</b>	<b>113</b>	<b>19</b>	<b>76</b>	<b>47</b>	<b>239</b>	<b>37</b>	<b>224</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>529</b>	<b>1773</b>

Appendix 1.2 (Reference: Paragraph 1.6.1) Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022																			
Sr. No.	Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
		IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
18	<b>Soil and Water Conservation</b>	125	317	14	44	10	23	8	25	3	9	6	40	0	0	5	35	171	493
	a Maharashtra Soil & Water Conservation Corporation, Aurangabad	29	80	1	4	2	5	3	8	0	0	0	0	5	39	3	15	43	151
	<b>Total</b>	<b>154</b>	<b>397</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>39</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>214</b>	<b>644</b>
<b>CLUSTER: URBAN DEVELOPMENT</b>																			
19	<b>Urban Development</b>	26	75	8	50	0	0	10	50	10	40	10	64	1	5	2	10	67	294
	a Maharashtra Urban Infrastructure Fund Trustee Company Limited	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	b Maharashtra Urban Infrastructure Development Company Limited	0	0	1	1	1	2	0	0	0	0	1	5	0	0	0	0	3	8
	c Mumbai Metropolitan Region Development Authority	9	28	1	8	0	0	8	55	0	0	6	58	1	12	1	22	26	183
	d City and Industrial Development Corporation of Maharashtra Limited	20	99	1	11	5	30	1	14	3	27	0	0	1	12	0	0	31	193
	<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>202</b>	<b>11</b>	<b>70</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>119</b>	<b>13</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>127</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>128</b>	<b>679</b>
20	<b>Housing</b>	8	16	0	0	1	3	7	27	5	21	3	16	1	8	1	9	26	100
	a Shivshahi Punarvasan Prakalp Limited	1	3	1	2	1	3	1	2	1	4	1	6	0	0	0	0	6	20
	b Maharashtra Housing and Area Development Authority	50	97	10	40	15	91	7	79	4	18	8	110	2	26	1	20	97	481
	c Slum Rehabilitation Authority	4	32	1	8	1	9	0	0	3	27	0	0	0	0	1	9	10	85
	d Maharashtra Real Estate Regulatory Authority	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	1	5
	<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>148</b>	<b>12</b>	<b>50</b>	<b>18</b>	<b>106</b>	<b>15</b>	<b>108</b>	<b>13</b>	<b>70</b>	<b>12</b>	<b>132</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>43</b>	<b>140</b>	<b>691</b>

Appendix 1.2 (Reference: Paragraph 1.6.1) Department, Autonomous Bodies and Public Sector Undertaking wise outstanding Inspection Reports (IRs) /Paragraphs issued up to December 2021 but outstanding as on 30 June 2022																			
Sr. No.	Name of the Department/ Autonomous Bodies/Public Sector Undertakings	Upto 2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		Total	
		IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras	IR	Paras
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>CLUSTER: CULTURE &amp; TOURISM</b>																			
21	<b>Cultural Affairs &amp; Tourism</b>	9	23	1	3	3	16	1	10	4	24	2	6	2	15	1	10	23	107
	a Maharashtra Film, Stage and Cultural Development Corporation Limited	1	4	1	1	1	3	1	8	1	4	0	0	2	11	0	0	7	31
	b Maharashtra Tourism Development Corporation Limited	0	0	2	22	0	0	1	10	1	14	1	9	0	0	1	10	6	65
	c Mahatourism Corporation Limited (Subsidiary)	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
	<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>37</b>	<b>204</b>
<b>CLUSTER: GENERAL ADMINISTRATION</b>																			
22	<b>General Administration</b>	29	42	5	10	4	8	5	18	5	32	13	64	8	52	5	14	74	240
	a Maharashtra Ex-Servicemen Corporation Limited	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	1	3
	b Rajiv Gandhi Science and Technology Commission, Mumbai	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	1	7	2	10
	<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>67</b>	<b>8</b>	<b>52</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>77</b>	<b>253</b>
23	<b>Revenue &amp; Forest</b>	478	828	87	190	100	254	100	322	117	402	20	46	11	43	11	66	924	2151
24	<b>Parliamentary Affairs &amp; Maharashtra Legislature Secretariat</b>	2	3	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	2	0	0	5	7
	<b>Grand Total</b>	<b>2357</b>	<b>5350</b>	<b>405</b>	<b>1259</b>	<b>422</b>	<b>1460</b>	<b>373</b>	<b>1598</b>	<b>461</b>	<b>2135</b>	<b>355</b>	<b>2112</b>	<b>124</b>	<b>926</b>	<b>84</b>	<b>659</b>	<b>4580</b>	<b>15499</b>

<b>Appendix 1.3</b>											
<b>(Reference Paragraph 1.6.4)</b>											
<b>Statement showing number of reviews/paragraphs in respect of which Government Explanatory Memoranda had not been received (From 2012-13)</b>											
Sr. No.	Name of Department/PSUs	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-21	PA on 74 <sup>th</sup> CAA <sup>#</sup>	Total
1	School Education & Sports	2	0	0	0	1	0	0	0	0	3
2	General Administration (Information Technology)	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
3	Urban Development	0	0	1	0	0	3	2	4	1	11
4	Higher & Technical Education	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
5	Rural Development and Panchayat Raj	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
6	Housing	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
7	Co-operation, Marketing & Textile	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
8	Water Resources	3	1	0	0	0	0	0	0	0	4
9	Soil & Water Conservation	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
10	Revenue & Forest Department (Land)	2	1*	0	0	2	1	1	0	0	7
11	Social Justice & Special Assistance	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
<b>Total</b>		<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>32</b>
<p><i>* The related para was discussed in PAC. However, EM is pending.</i></p> <p><i># Report of the Comptroller and Auditor General of India on the Efficacy of Implementation of Seventy-fourth Constitutional Amendment Act in Maharashtra, Report No. 03 of the year 2022</i></p>											

Appendix 1.4 (Reference: Paragraph 1.6.4) Department-wise position of Public Account Committee/Committee on Public Undertakings recommendations on which Action Taken Notes were awaited (as on December 2022)										
Sr. No.	Name of Department	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	PA on GLL*	Total
1	School Education & sports	0	1	0	9	18	0	0	0	28
2	Social Justice & Special Assistance	0	0	0	0	0	3	1	0	4
3	Urban Development	8	3	24	16	0	2	3	1	57
4	Public Health	1	0	3	0	0	1	21	0	26
5	Medical Education & Drugs	0	2	1	3	0	12	9	0	27
6	Tribal Development	0	0	0	0	17	0	0	0	17
7	Higher & Technical Education	0	4	0	0	0	0	0	0	4
8	Housing	0	37	13	0	6	1	3	0	60
9	Skill Development and Entrepreneurship	3	0	0	0	0	15	1	0	19
10	Women & Child Development	0	0	0	3	2	0	0	0	5
11	Water Resources	2	6	110	0	0	0	0	0	118
12	Agriculture, Animal Husbandry, Diary Development and Fisheries	0	0	0	0	0	44	0	0	44
13	Soil & Water Conservation	7	0	0	0	0	21	0	0	28
14	Food, civil Supplies and Consumer Protection	0	0	5	0	0	0	0	0	5
15	Revenue & Forest	3	8	3	0	20	5	1	18	58
16	Tourism and Cultural Affairs	0	1	0	0	0	0	0	0	1
<b>Total</b>		<b>24</b>	<b>62</b>	<b>159</b>	<b>31</b>	<b>63</b>	<b>104</b>	<b>39</b>	<b>19</b>	<b>501</b>
* Report of the Comptroller and Auditor General of India Performance Audit on Government land given on lease, Report No. 5 of the year 2013										







© COMPTROLLER AND  
AUDITOR GENERAL OF INDIA  
[www.cag.gov.in](http://www.cag.gov.in)

<https://cag.gov.in/ag/mumbai-i/en/audit-report>

